

Hamburg – Groß Flottbek

# Haus oder Baugrundstück mit Baugenehmigung in begehrter Lage von Groß Flottbek

????????? ??????????: 24132017H



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 424 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24132017H	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1952	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????

???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	555.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.05.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	



???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





???????? ?????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

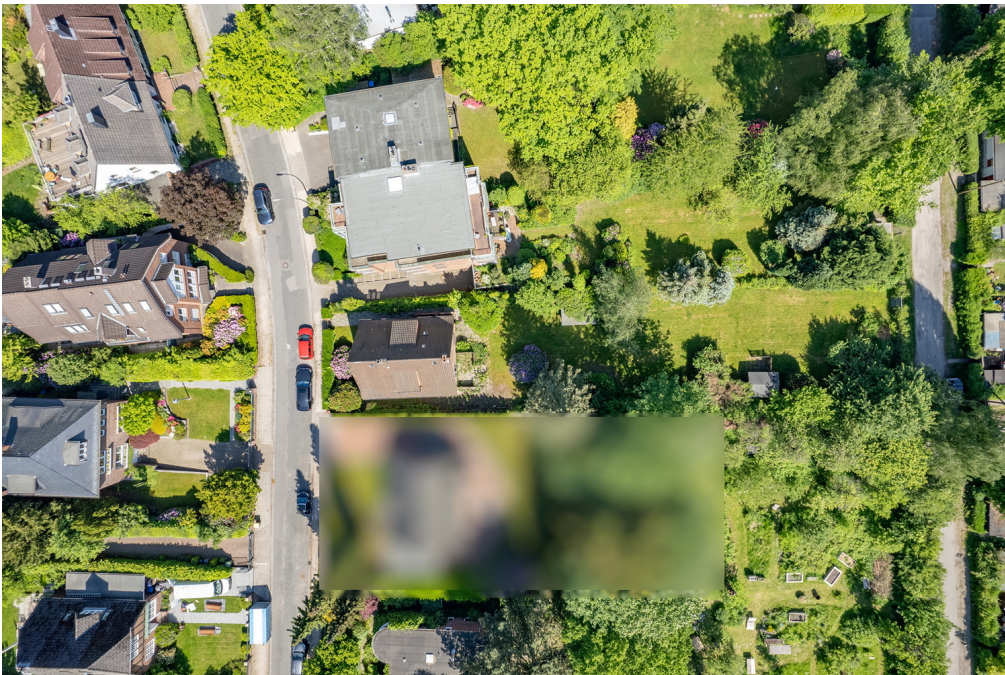
?? ?????????





???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

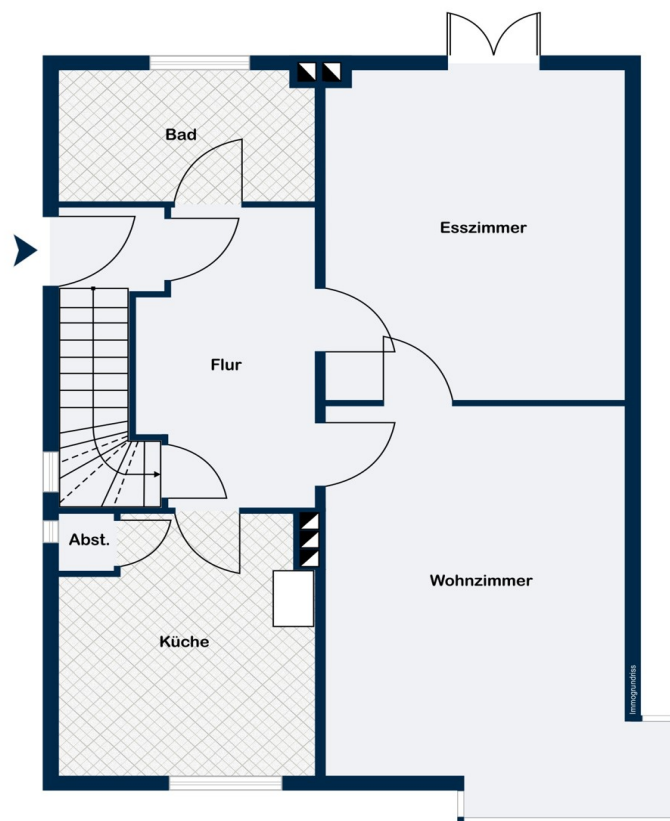
?? ?????????

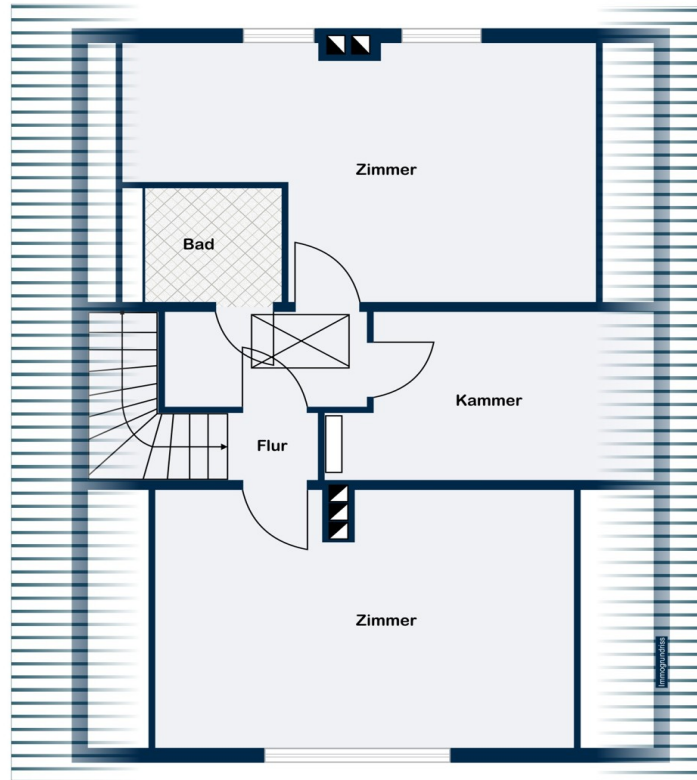




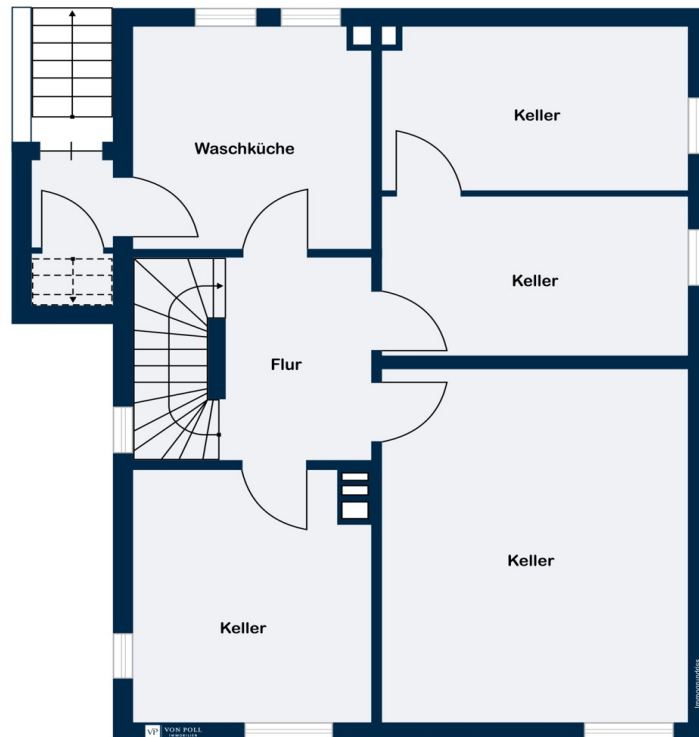
??????? ???????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??? ?????? ???????????

Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 424 m<sup>2</sup> großen, wunderschön eingewachsenen Grundstück und bietet aktuell Platz für eine Familie mit zwei Kindern. Die Waitzstraße ist fußläufig in ca. 600 Metern erreichbar und bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Im Jahre 1952 wurde das Einfamilienhaus mit einer Rotklinkerfassade erbaut. Die ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Die 4 Zimmer, Küche und Bäder befinden sich in einem Baujahr typischen Zustand. Der Vollkeller bietet ausreichend Stellfläche. Die Gesamtausstattung des Hauses ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der schöne Garten, der zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Das Haus hat jedoch einen sehr hohen Sanierungsbedarf, sodass abzuwägen ist, ob Sie diese Immobilie erhalten oder doch vielleicht abreißen und neu bauen wollen. Sollten Sie sich entscheiden, es mit einem neuen Haus zu ersetzen, sprechen Sie uns gerne an – es darf wesentlich größer gebaut werden. Eine positive Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt bereits vor. Das im Osten angrenzende, ca. 450 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück, kann für ca. € 200,- p.a. gepachtet werden. Wenn Sie also auf der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.



??????? ????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??? ??? ??? ????????????

Dieses wunderschöne Grundstück befindet sich in einer ruhigen Straße von Groß Flottbek. Das gesamte Viertel ist durch eine strenge Erhaltungsverordnung im Bestand geschützt und wird deswegen seinen Charme auch in Zukunft nicht verlieren. Dieser grüne und familienfreundliche Elbvorort präsentiert sich als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden Hamburgs. Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen darüber hinaus die Attraktivität dieses Standortes aus. Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter das Christianeum, die Internationale Schule Hamburg sowie diverse Kindergärten, sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Bonnepark, der Botanische Garten sowie der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand und der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in der Waitzstraße im Herzen von Groß Flottbek, welche fußläufig erreichbar ist. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Wochenmarkt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften und umfangreicher Gastronomie ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen oder die Hamburger City ist durch die S-Bahn gegeben – die nächsten S-Bahnstationen sind Hamburg-Klein Flottbek & Othmarschen, welche Sie in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

??????? ????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 555.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)