

Hamburg – Groß Flottbek

# Seltene Gelegenheit: Teilsaniertes Haus mit Potenzial in Toplage!

**CODICE OGGETTO: 24132019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 655 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24132019
Superficie netta	ca. 275 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	5
Bagni	6
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.745.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	342.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Una prima impressione

Es gibt faszinierende Immobilien im Hamburger Westen, die sich von außen und innen noch nicht so darstellen, wie es ihnen sicherlich gebührt. Diese Hälfte einer altherwürdigen Flottbeker Villa freut sich auf Liebhaber, die den alten Glanz und die wunderschöne Gloria wieder in sie hineinzaubern! Die Lage ist unumstritten exklusiv, die Elbe nah, die Infrastruktur perfekt. Einer der schönsten Elbvororte, um seine Kinder großzuziehen. Oder Sie suchen eine Immobilie, in der Sie gleichzeitig wohnen und arbeiten können. Die aktuellen Grundriss-Gegebenheiten sind dafür fast ideal! Bringen Sie bei Ihrem Besichtigungstermin einfach ein wenig Fantasie mit – wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Dettagli dei servizi

- \* Repräsentative Altbauvilla
- \* Original Pitchpine-Dielen sowie hochwertiger Parkettboden
- \* Möglichkeit zum Einbau eines Kaminofens
- \* Dezentere Stuck
- \* Hamburger Fußleisten
- \* Holzfenster, teils Sprossen
- \* Erdgeschossesebene saniert & einzugsbereit
- \* Geschwungene Echtholztreppe
- \* Markise
- \* Schöner, eingewachsener Südgarten

**CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Tutto sulla posizione

Der grüne und elbnahe Elbvorort Groß Flottbek gehört zu den schönsten, aber auch familienfreundlichsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Alleine drei Gymnasien, zwei Grundschulen sowie drei Kindergärten sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Bonnepark, Jenischpark und der Elbstrand laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein. Die S-Bahn-Station Othmarschen liegt fast um die Ecke. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist ebenfalls durch die S-Bahn gegeben. Auch diverse Buslinien sind zu Fuß zu erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 15 Minuten. Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe wie auch der Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.



**CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 342.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. 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.

**CODICE OGGETTO: 24132019 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Amburgo - Periferia dell'Elba  
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)