

Hamburg – Groß Flottbek

# Unweit der Elbe: Altbau-Juwel als hochmodernes 5,5-Zi.-Smart Home-Appartment!

Objektnummer: 25132022



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

KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	25132022
Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1927
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	1.399.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie





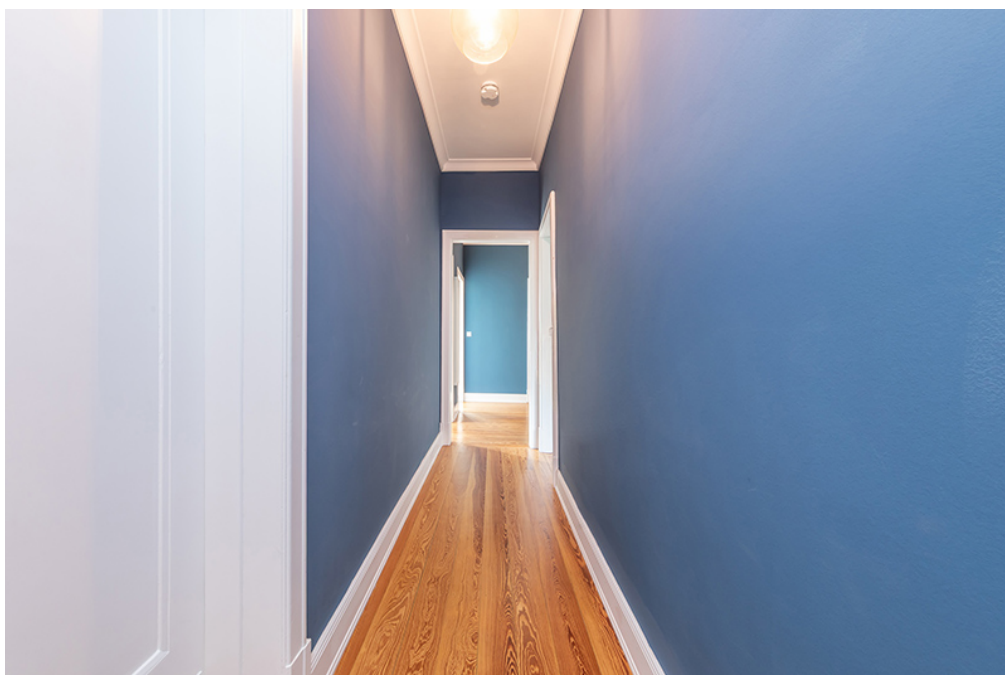
Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Ein erster Eindruck

Sie haben keine Lust auf Sanieren oder Renovieren? Dann haben Sie mit diesem komplett modernisierten Altbau-Juwel Ihre Traumwohnung gefunden!

Dieses perfekt gelegene und ca. 164 m<sup>2</sup> große Smart Home-Appartment mit besonders durchdachtem Grundriss befindet sich im 2. OG eines um 1927 erbauten, sehr charmanten Mehrfamilienhauses mit rotbunter Backsteinfassade. Es wurde im Jahr 2017 umfassend modernisiert, z.B. wurde das Dach des Gebäudes neu aufgestockt und auch sämtliche Fenster ausgetauscht.

Insgesamt gibt es nur 9 Wohneinheiten bzw. 8 durch inzwischen 2 zusammengelegte Wohnungen.

Diese Wohnung wurde im Jahr 2018 komplett mit neuer Elektrik (sämtliche Leitungen, servergesteuertes Schalter-System (Gira X1, MDT Taster, Bewegungsmelder), in 4 Räumen LAN-Anschlüsse u.v.m.) neuem en Suite Duschbad (Fußbodenheizung) und neuer, hochmoderner und trotzdem gemütlicher Küche ausgestattet.

Sämtliche Türen wurden lackiert, die Wände neu verputzt, mit Malervlies versehen und anschließend gestrichen (plus Anbringung von edlem Pseudo-Stuck), die Böden abgeschliffen und versiegelt, sowie mit neuen Fußleisten versehen.

Das Gäste-WC wurde vergrößert und besitzt neben einer Fußbodenheizung jetzt zusätzlich eine Wanne und einen praktischen HWR-Bereich.

Die große Diele hat einen sehr hochwertigen, großen Einbauschränk (maßgefertigte Schreinerarbeit) mit gemütlicher Sitzkoje erhalten, in dem Ihre Garderobe und vieles mehr "unsichtbar" untergebracht werden kann.

Ein Schlafzimmer (mit Zugang zur Garten-Loggia) und ein Schlafzimmer mit Blick in den Garten bieten viel Platz und Licht. Ein kleineres "halbes" Zimmer ist perfekt als Home Office zu nutzen.

Die drei herrschaftlichen, ineinander übergelenden Wohnräume, die mit Glasfalttür bzw. -schiebetür voneinander getrennt werden können, sind groß und hell und perfekt als Ess- und Wohnzimmer sowie auch als weiteres Schlafzimmer zu nutzen.

Die obere Geschossdecke der Wohnung ist aufgrund des neuen Dachgeschosses aus Beton, wodurch eine solide Trittschalldämmung sowie auch energetische Verbesserung gegeben ist.

Zu dieser Wohnung gehört eine Südost-Loggia mit Morgensonne und Blick in den wunderschönen Garten und ein Nordwest-Balkon, auf dem Sie ab nachmittags die Sonne bis in den Abend hinein genießen können.

Zusätzlich lädt eine gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche mit Gartenmöbeln, Spielplatz (Schaukel, Rutsche, Sandkasten) sowie Trampolin zum Toben und Verweilen ein.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2019), Warmwasser wird mit Durchlauferhitzern aufbereitet. Die meisten der Heizkörper in dieser Wohnung besitzen "smarte" Thermostate.

Im Kellergeschoss befindet sich der zu dieser Wohnung gehörende, trockene Kellerraum. Der gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

2024 erfolgte die Dichtigkeitsprüfung samt Sanierung der Abwasserrohre. Jede Fallleitung wurde bis hin zur Anschlussstelle in der Straße überprüft.

Eine Garage, die im Hinterhof gelegen ist, gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Garagen (auch die der anderen Eigentümer) werden jedoch nicht für das alltägliche Auto genutzt, denn es besteht eine Abmachung mit den Nachbarn, dass der Hinterhof autofrei bleibt und von den Kindern fürs Spielen genutzt werden kann. Oldtimer, die nur wenig bewegt werden, oder E-Bikes bzw. Roller/Motorräder sind jedoch in Ordnung.

Da die Garage ein eigenes Grundbuch hat, beträgt das Hausgeld dafür € 38,00/Monat.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!



Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Alles zum Standort

Entdecken Sie dieses moderne Smart Home-Appartment in Groß Flottbek, einem der schönsten Elbvororte, und verlieben Sie sich in die besondere Atmosphäre dieses grünen und familienfreundlichen Stadtteils.

Das stilvolle Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit hochwertiger Bebauung und schönem Baumbestand unweit der S-Bahn-Station Othmarschen. Zu sehen oder hören ist diese jedoch nicht!

Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter die Internationale Schule, und Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand sowie der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt in der Waitzstraße. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Markt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt.

Zum ausgedehnten Shopping lädt auch das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In ca. 3 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Othmarschen. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. In direkter Nähe halten die Buslinien 1, 15, 186, 286 und 601.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Neumühlen/Oevelgönne und Teufelsbrück.

Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und den Airport in ca. 25 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

Der einzigartige Charme des Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe sowie zur

Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25132022 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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