

Hamburg – Othmarschen

Entzückendes Reihenendhaus mit herrlichem Garten und viel Potenzial!

Objektnummer: 25132011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 359 m²

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick

Objektnummer	25132011	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m²	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1952	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	231.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.10.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie



Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Ein erster Eindruck

In einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, präsentiert sich dieses reizvolle Reihenendhaus auf einem ca. 359 m² großen, real geteilten Grundstück. Das im Jahr 1952 errichtete Haus überzeugt durch seine attraktive Lage, den schönen Südgarten und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine separate Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll eingewachsenen Garten – ein idyllischer Rückzugsort mit viel Charme und Privatsphäre. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier ist genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zusätzliche Nutzfläche bietet der Vollkeller, der praktischen Stauraum für Hobby, Vorräte oder Technik bereithält. Die Grundausstattung des Hauses ist funktional, bietet jedoch viel Raum für eine liebevolle Sanierung nach Ihren Vorstellungen. Mit etwas Fantasie und Engagement kann dieses charmante Familienzu Hause aus seinem Dornröschenschlaf erweckt werden. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Originalelemente wie der Dielenboden und der Terrazzoboden im Badezimmer, die dem Haus besonderen Charakter verleihen.

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Alles zum Standort

Der wunderschöne Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und grünsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Verschiedene Schulformen sind in Kürze zu erreichen. Der beliebte, fußläufig zu erreichende Elbstrand mit z.B. der berühmten Strandperle, der Museumshafen in Övelgönne mit dem geschichtsträchtigen Kapitänsweg sowie verschiedene Parkanlagen entlang der Elbe laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften und Restaurants sind mit dem Fahrrad nur wenige Minuten entfernt in der Liebermannstraße, im Ottenser Zentrum und im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße zu finden. Ein renommiertes Sternerestaurant erreichen Sie sogar in nur zwei Minuten zu Fuß! Das Szeneviertel Ottensen mit seinem besonderen Einkaufszentrum, dem Mercado, den vielen Boutiquen sowie unterschiedlichsten Restaurants und urigen Kneipen erreichen Sie ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad. Zum ausgedehnten Shopping lädt zudem das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein. Die Innenstadt ist mit diversen Buslinien (nächste Bushaltestelle 200 m) sowie der S-Bahn ab Haltestelle „Altona“ schnell zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

Objektnummer: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 231.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com