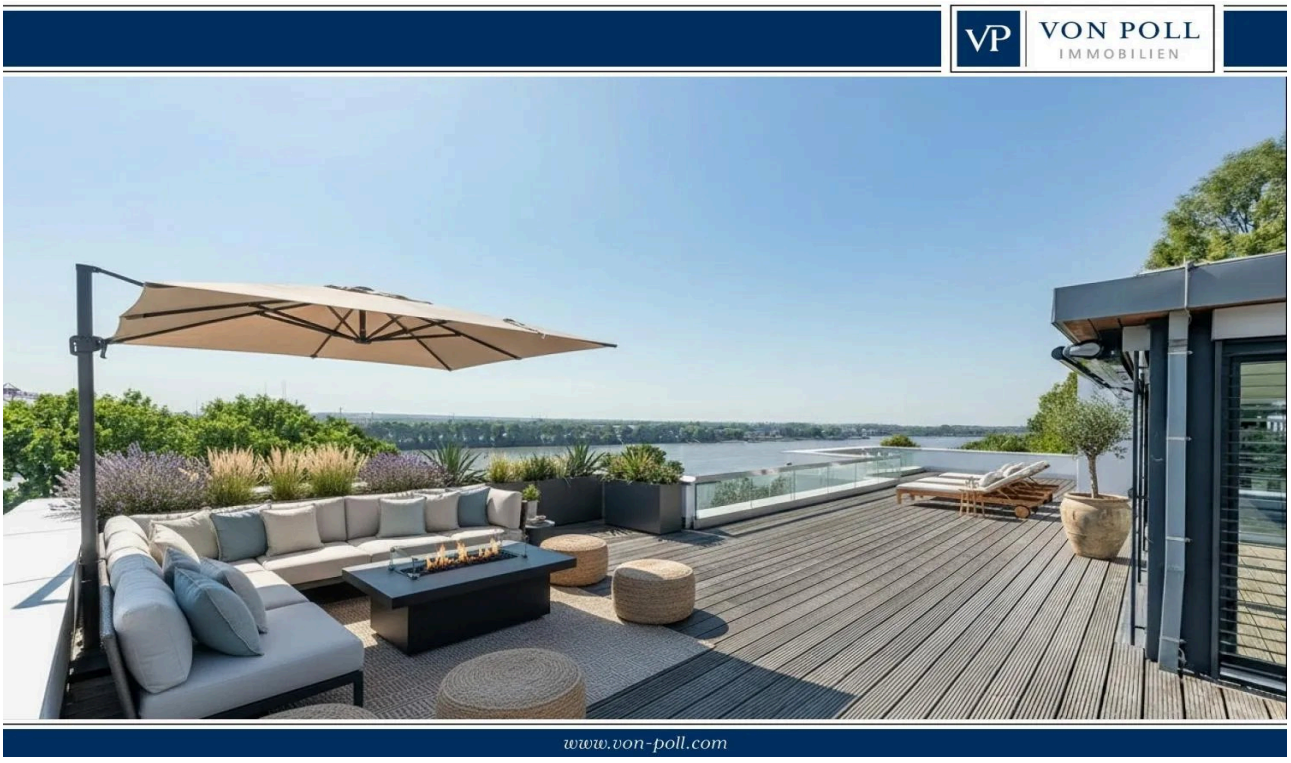
Hamburg – Othmarschen

Moderno attico su due livelli, proprio sul fiume Elba!

Codice oggetto: 25132023KI



PREZZO D'ACQUISTO: 9.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 475 m² • VANI: 7

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

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

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25132023KI
Superficie netta	ca. 475 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	5 x Parcheggio interrato, 50000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	9.200.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	76 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

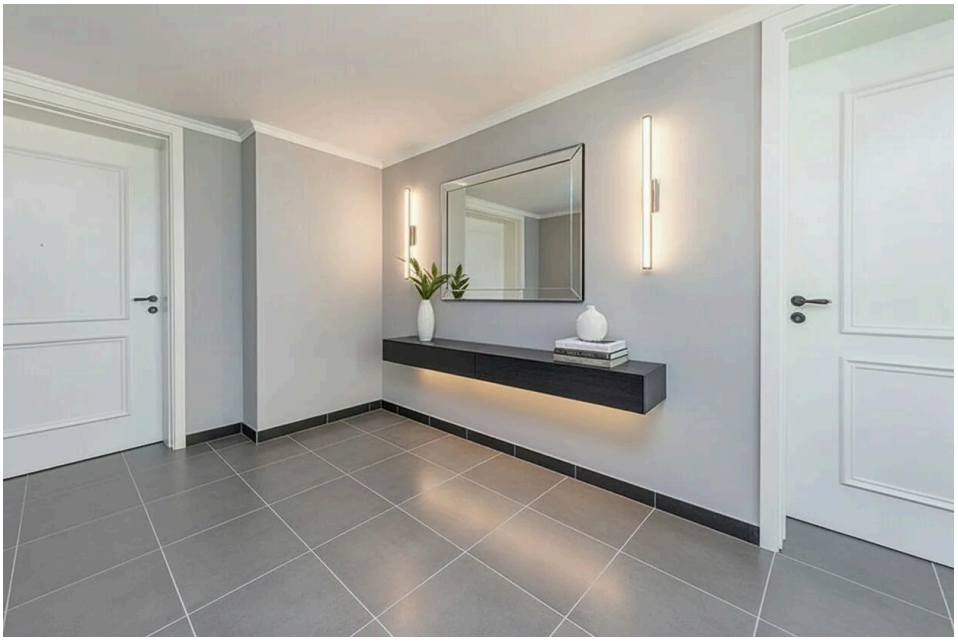
La proprietà

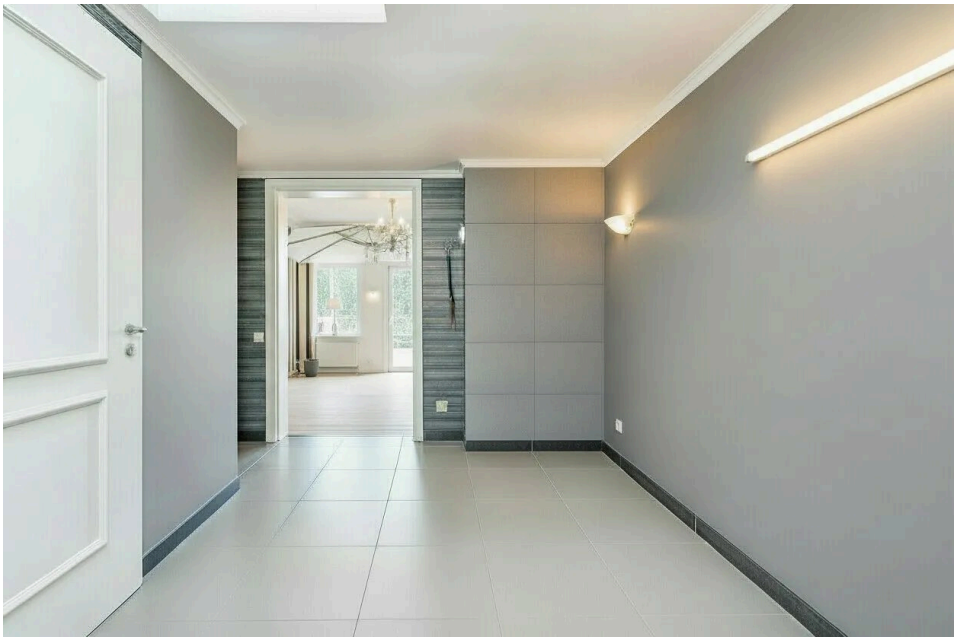




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

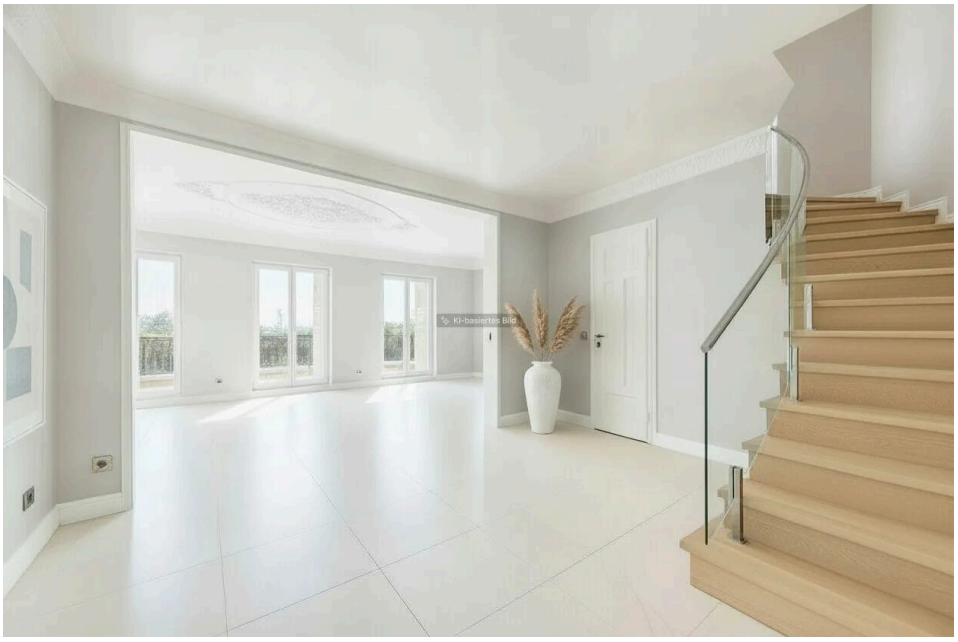
La proprietà

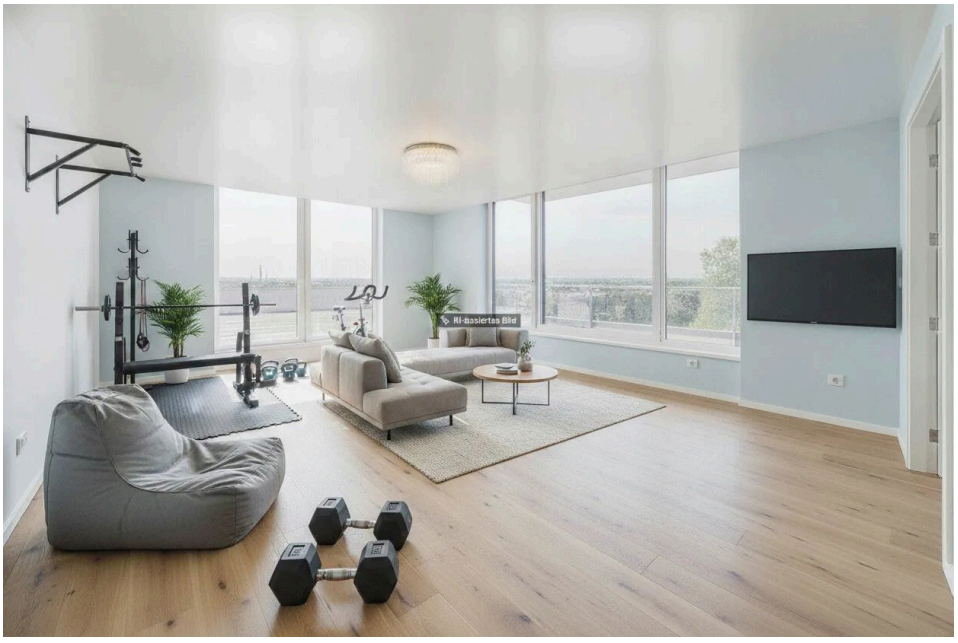




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà

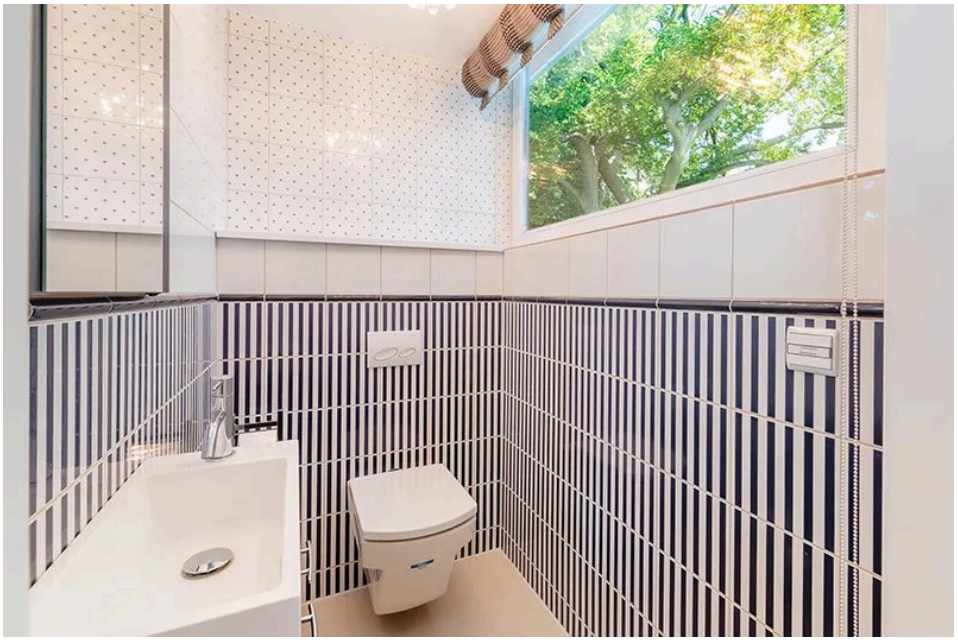




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà

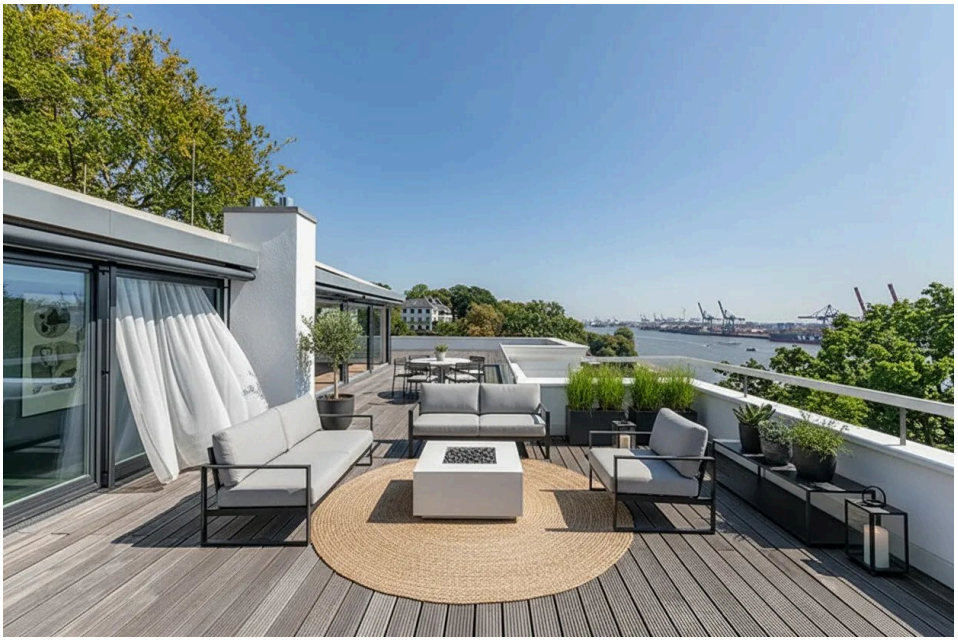




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

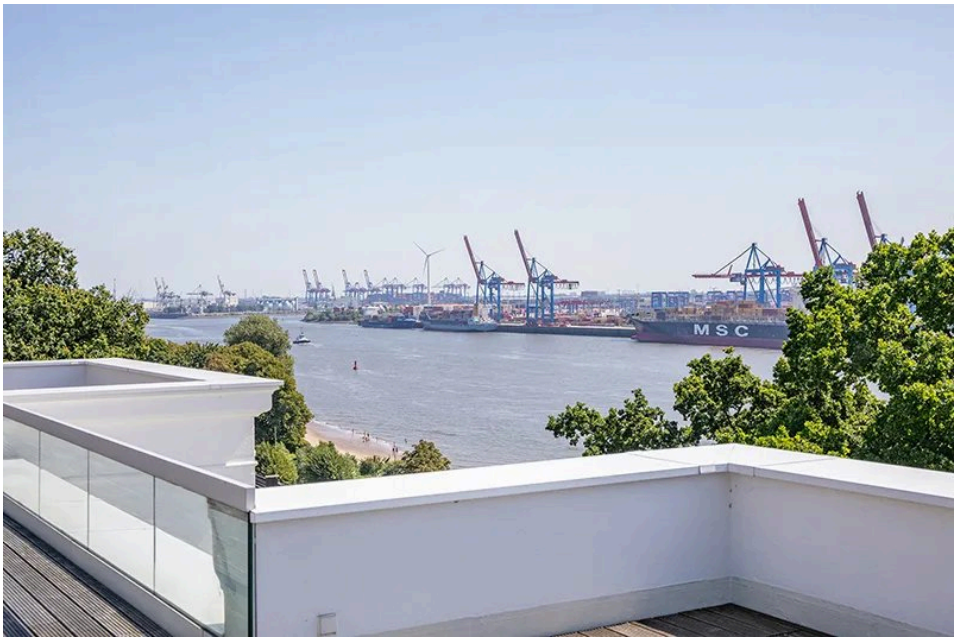
La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

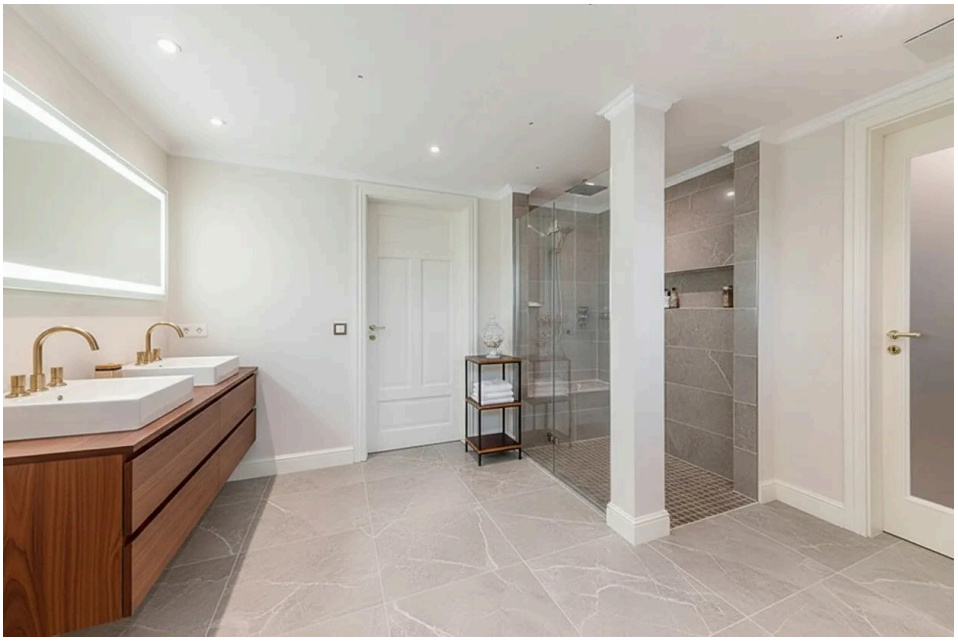
La proprietà

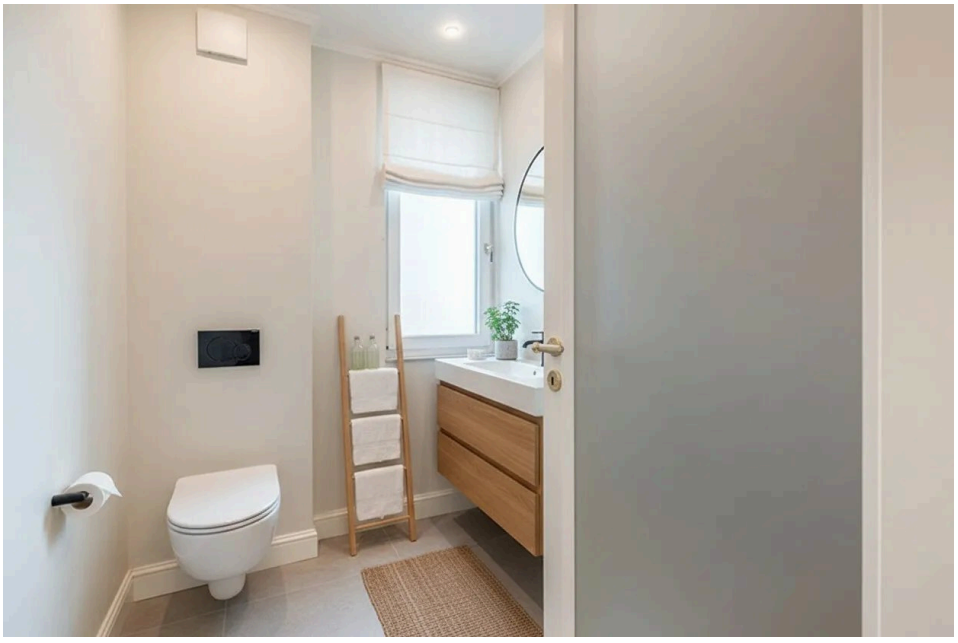




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà

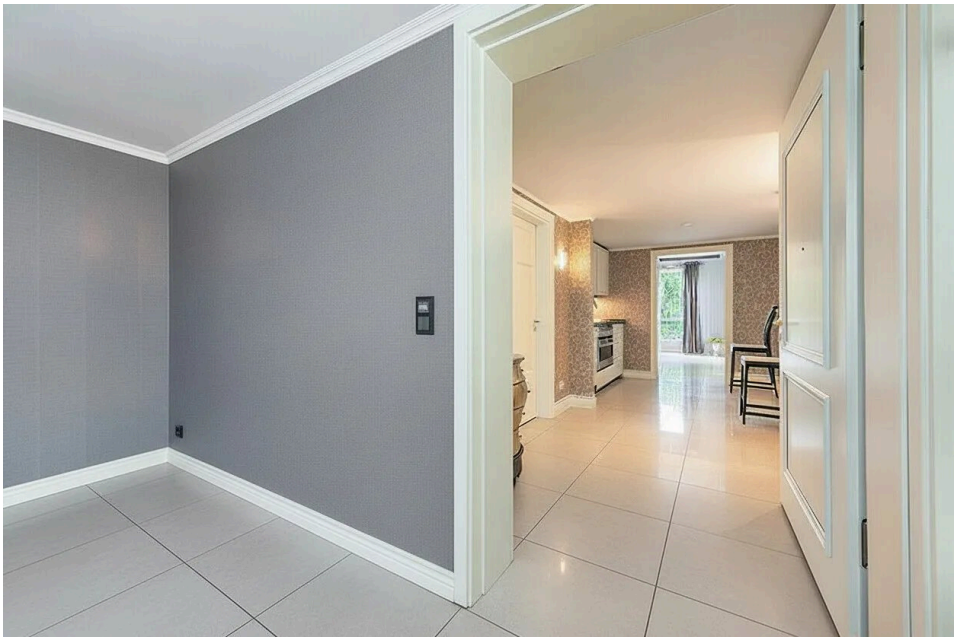




Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

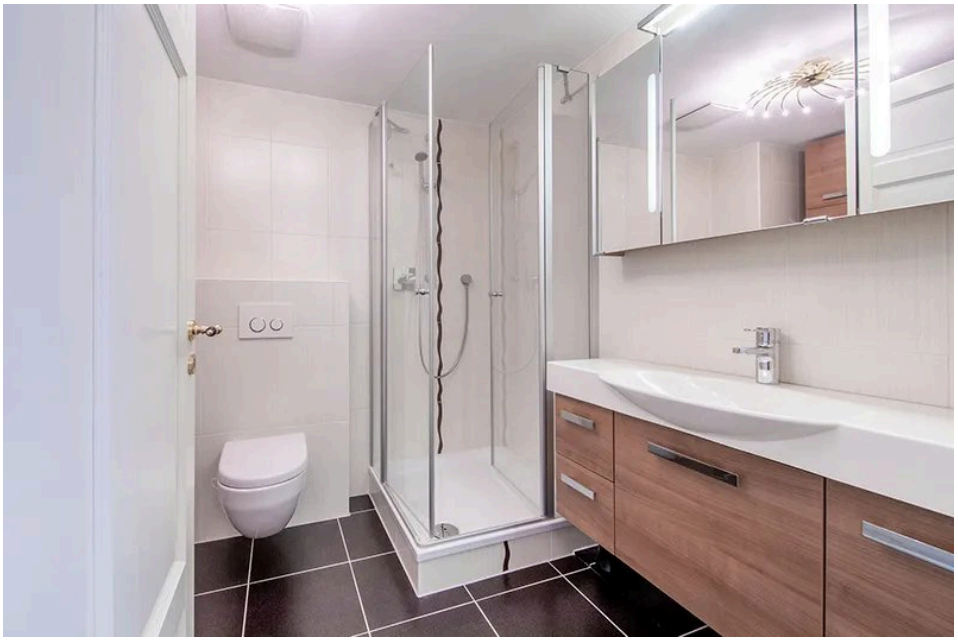
La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

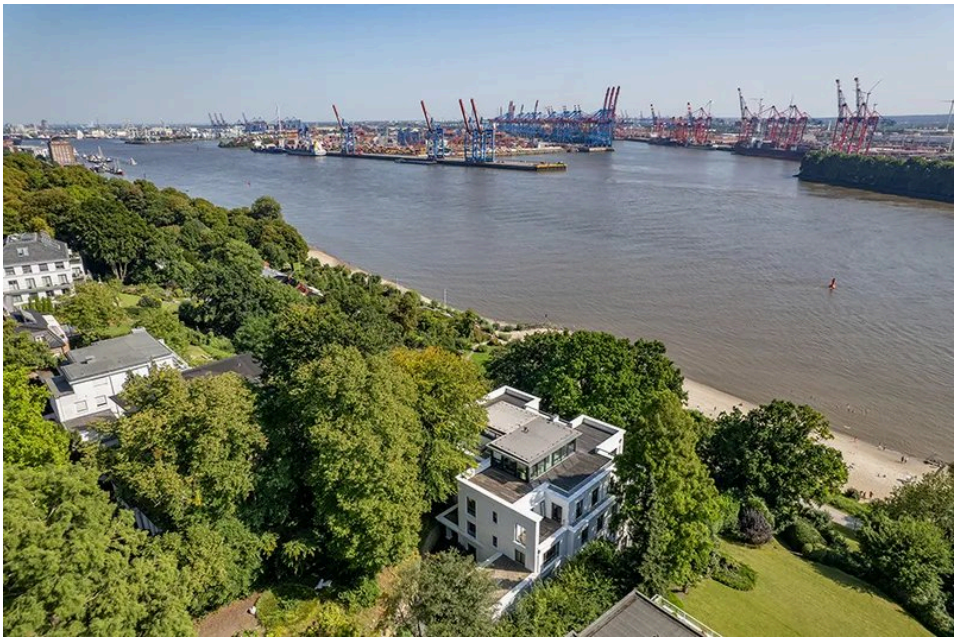
La proprietà





Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

La proprietà



Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

Una prima impressione

Prolog: Um zu zeigen, wie die Einrichtung dieses Penthouses ohne viel Aufwand geändert werden kann, sind Fotos mit KI gestaged und dementsprechend gekennzeichnet.

Wenn Sie auf den Terrassen dieser exklusiven Penthouse-Maisonette stehen, sind Sie dem Himmel und gleichzeitig dem Wasser ganz, ganz nah!

Diese weitläufige, perfekt geschnittene Wohnung mit zwei Etagen bietet Ihnen alles an Luxus und Platz, was Sie sich je erträumt haben. Noch dazu liegt diese Traum-Immobilie sehr zentral und doch komplett ruhig, vom Schiffe-Tuten einmal abgesehen, weit weg von der Straße.

An dieser renommierten Adresse angekommen, fahren Sie den Privatweg durch den wunderschön angelegten Garten hinunter zum Haus. Ihr Gefährt findet in der Tiefgarage Platz und dazu noch vier weitere Limousinen, Cabrios, Oldtimer oder welche Automobile Sie auch immer bevorzugen. Diese 5 Stellplätze kosten € 400,00 im Monat an Unterhalt (Hausgeld).

Hier unten befinden sich übrigens auch die beiden großen Kellerräume, die zum Penthouse gehören.

Der gläserne Lift bringt Sie von der Tiefgarage direkt ins Entrée des Penthouses, das durch zwei zusammengelegte Wohnungen zu einer imposanten Maisonette umgestaltet wurde. Schauen Sie sich die Grundrisse an, da bleiben wirklich keine Wünsche offen! Und wenn doch, bauen Sie einfach um, ein professionelles Architekten-Team steht Ihnen dabei sehr gerne zur Seite.

Im Entrée geht jeweils eine Eingangstür in jede Wohnung ab. Wenn Sie also Gäste haben, bekommen diese ihren eigenen Eingang!

Wenn Sie die größere Wohnung betreten, sehen Sie sofort schon das Glitzern der Elbe oder sogar gleich ein Riesen-Containerschiff, das gemächlich von Schleppern die Elbe 'rauf- oder 'runtergezogen und gehalten wird.

Das große, helle Wohnzimmer besteht aus verschiedenen Bereichen, von denen zwei Südbalkone abgehen. Und auch vom Essbereich gelangen Sie auf einen der Südbalkone. Sämtliche Fenster sind bodentief, Sie können die gesamten Fronten öffnen und fühlen sich wie auf einem Luxusdampfer.

Es gibt eine offene Küche in diesem Bereich, in der Sie mit Freunden und Familie Ihre

Kochkünste zelebrieren und dabei aufs Wasser schauen können!

An den Essbereich grenzt die Bibliothek mit Arbeitszimmer oder auch ein weiteres Gästezimmer. Nun sind Sie bereits in der kleineren Wohnung angekommen, in der sich eine großzügige Küchenzeile, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer befinden. Ein ruhiger Trakt, in den man sich wunderbar zurückziehen kann. Und wie gesagt, mit eigenem Eingang!

Sie wollen hoch hinaus? Dann steigen Sie über die Treppe in der Diele der größeren Wohnung hinauf ins Staffelgeschoss! Hier finden Sie ein Gästezimmer (mit dem spektakulärsten Blick!), eine kleine Pantry, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Hier oben gelangen Sie auch auf die insgesamt fast 300 m² großen Terrassen, die in jede Himmelsrichtung zeigen! Der Blick ist einer der schönsten in den Elbvororten, Sie dürfen gespannt sein...

Und sollte doch einmal das Hamburger Schmuddelwedder vorherrschen, setzen Sie sich dort oben einfach in die große Loggia und genießen die frische Brise. Eine Klimaanlage gibt es in diesem außergewöhnlichen Penthouse übrigens auch.

Sie möchten bei heißem Sommerwetter lieber Sand unter Ihren Füßen spüren? Dann gelangen Sie vom Haus über einen weiteren Privatweg direkt an den Othmarscher Elbstrand und können Ihre Füße ins Wasser stellen.

Haben wir Sie neugierig gemacht und Sie möchten diese einzigartige Immobilie einmal besichtigen? Dann melden Sie sich gern sofort bei uns und wir zeigen Ihnen Ihr neues Zuhause!

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

Tutto sulla posizione

Der renommierte Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und schönsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Verschiedene Schulformen sind fußläufig in Kürze zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der beliebte Elbstrand und verschiedene Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichsten Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße oder in der Liebermannstraße, dem Zentrum von Othmarschen. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.

Die Innenstadt ist mit den Buslinien (nur ca. 130 m vom Haus entfernt!) und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ 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 20 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

Der einzigartige Charme sowie die Nähe zu Innenstadt und Elbe verleihen diesem Standort seine Attraktivität.

Codice oggetto: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25132023KI - 22605 Hamburg – Othmarschen

Partner di contatto

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

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com