Hamburg – Ottensen

Großzügig leben. Mitten in Ottensen

Objektnummer: 26132026



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

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

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132026
Wohnfläche	ca. 139 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie

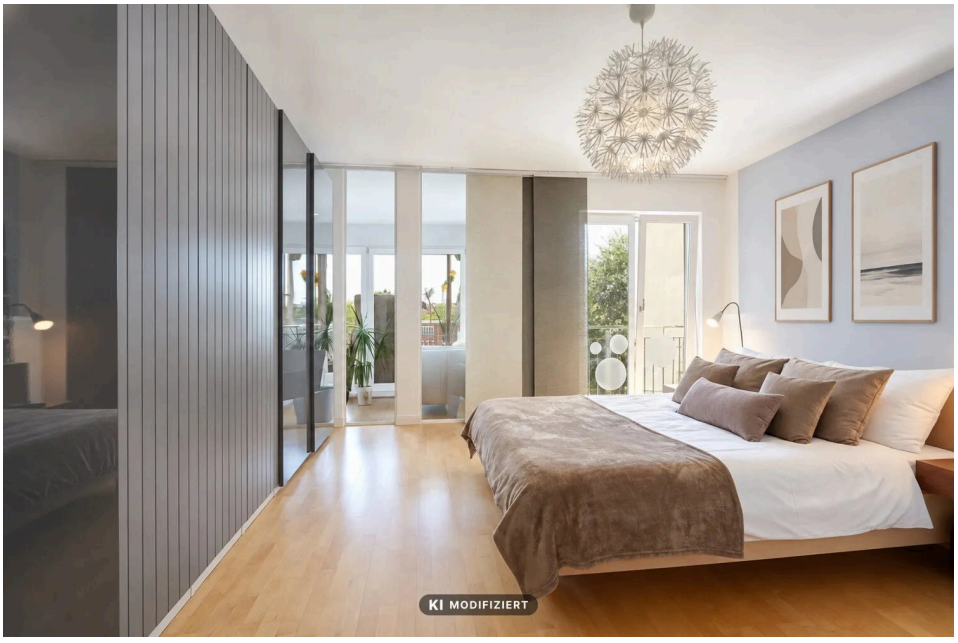




Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

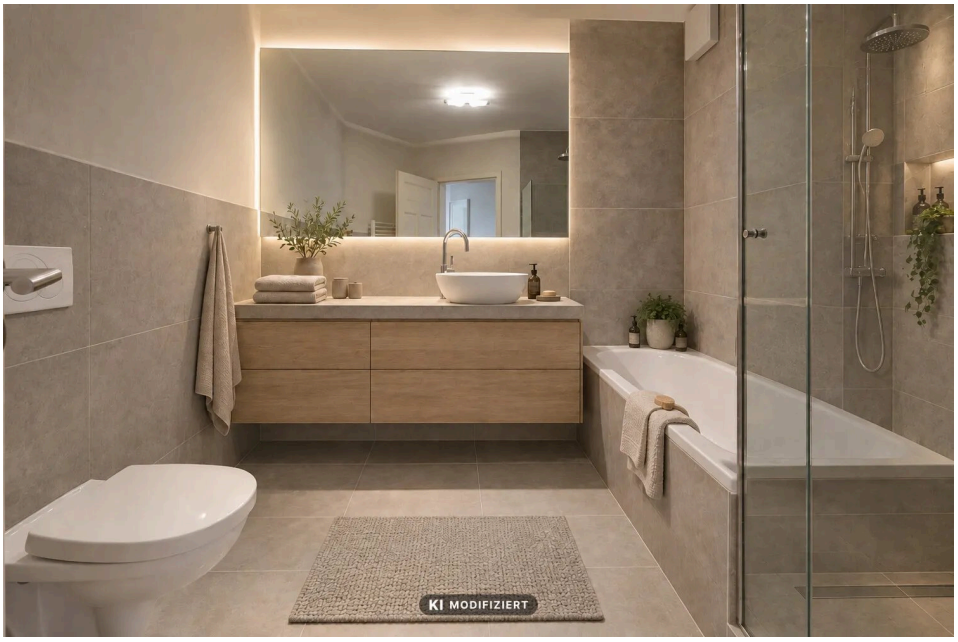
Die Immobilie





Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

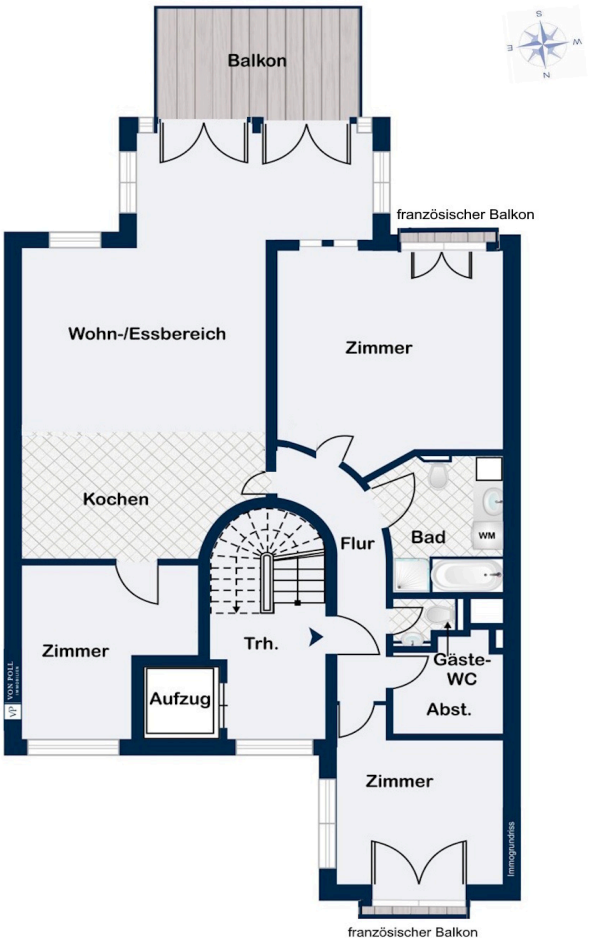
Die Immobilie





Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Eigentumswohnung, die Großzügigkeit, Privatsphäre und urbanes Lebensgefühl auf besondere Weise vereint. In beliebter Lage erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 139 m² Wohnfläche, eingebettet in ein hochwertig errichtetes Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten.

Das Besondere an dieser Immobilie ist ein Wohnkonzept, das heute Seltenheitswert besitzt: Jede Wohnung erstreckt sich über eine komplette Etage. Keine direkten Nachbarn auf Ihrer Ebene, stattdessen genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und das Wohngefühl eines eigenen Hauses, kombiniert mit dem Komfort einer modernen Eigentumswohnung.

Das im Jahr 2004 fertiggestellte Gebäude überzeugt durch seine zeitlose Architektur und einen zeitgemäßen energetischen Standard. Ein barrierefreier Zugang, ein Personenaufzug, der Sie bequem bis vor Ihre Wohnung bringt, sowie ein Tiefgaragenstellplatz sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller ergänzt die Ausstattung und unterstreicht den urbanen Charakter dieser Immobilie.

Im Inneren präsentiert sich die Wohnung modern, hochwertig und äußerst gepflegt. Der durchdachte Grundriss verbindet Offenheit mit stilvoller Behaglichkeit und schafft ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist. Großzügige Räume, viel Tageslicht, 3 Balkone sowie ein geräumiger Abstellraum und eine harmonische Atmosphäre machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight bildet die erst 2025 neu eingebaute Design-Einbauküche. Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine klare Formensprache machen sie zum Herzstück der Wohnung – ein Ort, an dem Kochen, Genießen und gesellige Abende ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Die Lage in Ottensen zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Charmante Altbauten, individuelle Boutiquen, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Cafés verleihen dem Stadtteil seinen unverwechselbaren Charakter.
Diese Immobilie ist weit mehr als eine Eigentumswohnung. Sie vereint Exklusivität, Komfort und ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit einer der besten Lagen Hamburgs. Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf stilvolles Wohnen mit maximaler Privatsphäre legen.

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich im Herzen von Ottensen – einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile Hamburgs. Die Kombination aus urbanem Flair, historischem Charme und der Nähe zur Elbe macht diesen Standort besonders attraktiv. Ob Elbstrand, Elbufer oder die zahlreichen Grünanlagen – Erholung und Freizeit beginnen hier praktisch vor der Haustür.

Ottensen überzeugt mit seiner gewachsenen Nachbarschaft, liebevoll sanierten Altbauten und einer einzigartigen Mischung aus Kultur, Gastronomie und Einzelhandel. Rund um den Spritzenplatz und das Mercado finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, individuelle Boutiquen, gemütliche Cafés sowie eine große Auswahl an Restaurants. Der Wochenmarkt auf dem Spritzenplatz sorgt zweimal wöchentlich für frische Produkte und eine lebendige Atmosphäre.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Das Elbufer, der Museumshafen Oevelgönne, die Zeise Kinos und der traditionsreiche Fischmarkt sind schnell erreichbar. Mit Veranstaltungen wie der Altonale und einem vielfältigen kulturellen Angebot zählt Ottensen zu den abwechslungsreichsten Quartieren der Stadt.

Familien profitieren von einer sehr guten Auswahl an Kindertagesstätten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Auch Hochschulen wie die Brand Academy, die BTK – Hochschule für Gestaltung und die Stage School Hamburg befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof Altona mit Fern-, S-Bahn- und Busanschlüssen ist in rund zehn Gehminuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen. Zusätzlich befinden sich die Bushaltestellen „Friedensallee“ und „Daimlerstraße“ nur wenige Schritte entfernt.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in etwa 15 Minuten, den Flughafen in rund 25 Minuten.

Objektnummer: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Sonstige Angaben

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: 26132026 - 22765 Hamburg – Ottensen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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