Hamburg – Othmarschen

Upper Residence Lichtdurchflutet. Elegant. Luxus.

Objektnummer: 261320350



KAUFPREIS: 4.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 301 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

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

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick

Objektnummer	261320350
Wohnfläche	ca. 301 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	4.750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

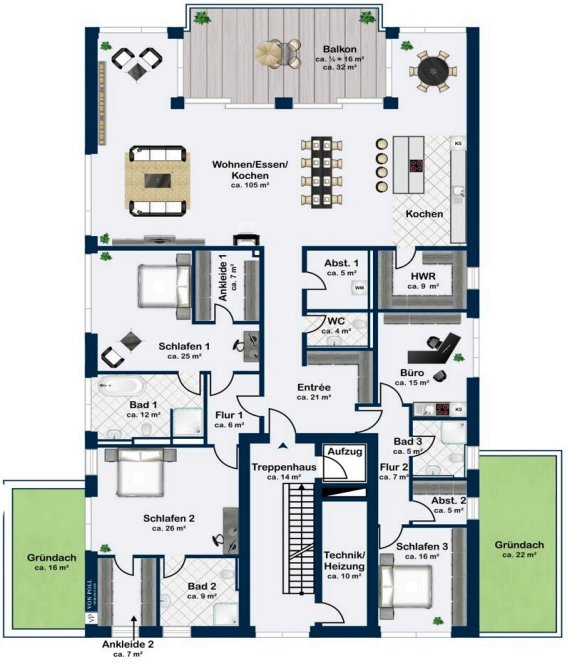
Die Immobilie





Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

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: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen. Neu interpretiert.

In einer der begehrtesten Lagen Hamburgs entsteht mit Elbgarten 3 ein außergewöhnliches Neubauensemble für Menschen mit höchsten Ansprüchen. Nur drei großzügige Residenzen verbinden moderne Architektur, zeitlose Eleganz und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Großzügige Grundrisse, bodentiefe Fensterfronten und weitläufige Außenbereiche schaffen ein besonderes Raumgefühl und lassen Innen- und Außenraum fließend ineinander übergehen. Hochwertige Materialien, intelligente Haustechnik und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten unterstreichen den exklusiven Charakter.

Der stilvolle Bioethanol-Kamin setzt einen exklusiven Akzent im Wohnbereich und sorgt für eine behagliche Atmosphäre mit echtem Flammenspiel. Dank seiner modernen, rauch- und rußfreien Verbrennung kommt er ohne Schornstein aus und verbindet elegantes Design mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal, das Wärme, Wohnlichkeit und ein hochwertiges Ambiente auf harmonische Weise vereint.

Drei Residenzen. Eine besondere Adresse. Und ein Zuhause, das so nur selten entsteht.

Weitere Informationen zur gehobene Ausstattung finden Sie in der Baubeschreibung, die wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung stellen.

Hier gelangen Sie zur Homepage: https://www.von-poll.com/de/immobilien/neubau/elbgarten-hamburg-othmarschen

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Ausstattung und Details

Architektur & Design
•Exklusives Neubauensemble mit nur drei repräsentativen Residenzen
•Vorhangfassade von EQUITONE oder gleichwertig, akzentuiert im Erdgeschoß durch ausgewählte Natursteinoberflächen oder Klinker
•Überwiegend bodentiefe Aluminiumfenster und -türen mit Dreifachverglasung
•Großzügige Terrassen und Balkone mit eleganten Glasbrüstungen und Edelstahlabdeckungen
•Hochwertige Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug bzw. BPC-Dielen in edler Holzoptik
•Elektrischer Sonnen-, Sicht- und Blendschutz sowie großzügige Markisen
•Repräsentativer Hauseingang und stilvoll gestaltetes Entrée
•Barrierefreier Personenaufzug über sämtliche Wohngeschosse
•Elegantes Treppenhaus mit wertigem Natursteinboden
Interieur & Wohnkomfort
•Großzügige, lichtdurchflutete Grundrisse mit repräsentativen Wohnbereichen
• Ethanol-Kamin
•Stilvolle Bodenbeläge nach individueller Auswahl
•Elegante Beschläge und Drückergarnituren nach individueller Bemusterung
•Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen mit individueller Raumsteuerung
•Eigener Hauswirtschafts- und Technikbereich innerhalb jeder Residenz
•Individuelle Bemusterungsmöglichkeiten für ausgewählte Materialien und Ausstattungsdetails
•Exklusiv ausgestattete Bäder mit individueller Auswahl von Sanitärobjekten und Armaturen
•Integrierte, geflieste und beleuchtete Wandnischen in den Duschen
•Elektrische Handtuchheizkörper in Bädern mit Dusche bzw. Badewanne
•Smart Home & Haustechnik für Beleuchtung, Heizung und Sonnenschutz
•Komfortable Bedienung über ein zentral installiertes Apple iPad in ausgewählten Bereichen gem. Baubeschreibung
•Hochwertiges Schalterprogramm von Gira
•Video-Türsprechanlage mit Integration in die zentrale Gebäudesteuerung
•CAT6-Datenverkabelung in sämtlichen Aufenthaltsräumen
•Vorrüstung für eine Einbruchmeldeanlage
•Kontrollierte Wohnraumlüftung
•Moderne und energieeffiziente Wärmeversorgung über ein Wärmepumpensystem
Sicherheit & Privatsphäre
•Erhöhter Einbruchschutz der Fenster und Eingangstüren gemäß RC2
•Exklusive, schallgedämmte Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
•Zentrale Schließanlage
•Abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss
Garagen & Außenanlagen

•Großzügige Garagen mit elektrisch betriebenen Sektionaltoren
•Vorrüstung für E-Mobilität in jeder Garage
•Photovoltaikanlage mit Stromspeicher zur Unterstützung der nachhaltigen Energieversorgung der Gemeinschaftsanlagen
•Repräsentative Zufahrt mit Natursteinpflaster
•Hochwertig gestaltete Garten- und Außenbereiche
•Stimmungsvolle Außenbeleuchtung mit Baum- und Wegeleuchten
•Eigene frostsichere Außenwasserzapfstelle je Residenz

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Alles zum Standort

Othmarschen zählt zu den vornehmsten und begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Zwischen Elbe, weitläufigen Parkanlagen und den eleganten Straßen der Elbvororte verbindet sich hier hanseatisches Lebensgefühl mit einer außergewöhnlich hohen Wohn- und Freizeitqualität.

Die Lage am Elbgarten besticht insbesondere durch ihre Nähe zur Elbe und die besondere Ruhe des gewachsenen Umfelds. Nur wenige Minuten entfernt eröffnet sich die weitläufige Landschaft entlang des Elbufers mit dem beliebten Elbstrand, den historischen Kapitänshäusern und zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden am Wasser. Auch die großzügigen Grün- und Parkanlagen der Elbvororte unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnlage.

Gleichzeitig bietet Othmarschen eine hervorragende Infrastruktur. Die nahegelegene Waitzstraße bildet mit ihren ausgewählten Geschäften, individuellen Boutiquen, Cafés und Restaurants einen charmanten Mittelpunkt für die Dinge des täglichen Lebens. Für ein umfangreiches Einkaufserlebnis steht mit dem Elbe-Einkaufszentrum eine der etablierten Einkaufsadressen Hamburgs zur Verfügung.

Auch kulturell und gesellschaftlich bietet das Umfeld eine besondere Vielfalt. Das nahegelegene kulturelle Angebot der Elbvororte, renommierte Bildungseinrichtungen sowie ein breit gefächertes Sport- und Freizeitangebot machen die Lage gleichermaßen für Familien und anspruchsvolle Stadtmenschen attraktiv.

Trotz der ruhigen und naturnahen Atmosphäre ist die Hamburger Innenstadt schnell erreichbar. Die S-Bahn-Station Othmarschen sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine komfortable Anbindung. Über die A7 sind auch das weitere Hamburger Umland und überregionale Ziele gut angebunden. Der Bahnhof Hamburg-Altona und der Anleger Teufelsbrück mit seinen Fährverbindungen befinden sich ebenfalls in angenehmer Reichweite.

Othmarschen steht wie kaum ein anderer Hamburger Stadtteil für die Verbindung von hanseatischer Eleganz, naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Die besondere Nähe zur Elbe, das stilvolle Umfeld und die ausgezeichnete Infrastruktur machen den Elbgarten zu einer Adresse mit außergewöhnlicher Wohnqualität.

Objektnummer: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

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: 261320350 - 22605 Hamburg – Othmarschen

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