Hamburg – Groß Flottbek

Stilvolle & modernisierte Studiowohnung mit 2,5 Zimmern

Objektnummer: 26132040



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26132040
Wohnfläche	ca. 61 m²
Etage	3
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1909
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick: Energiedaten

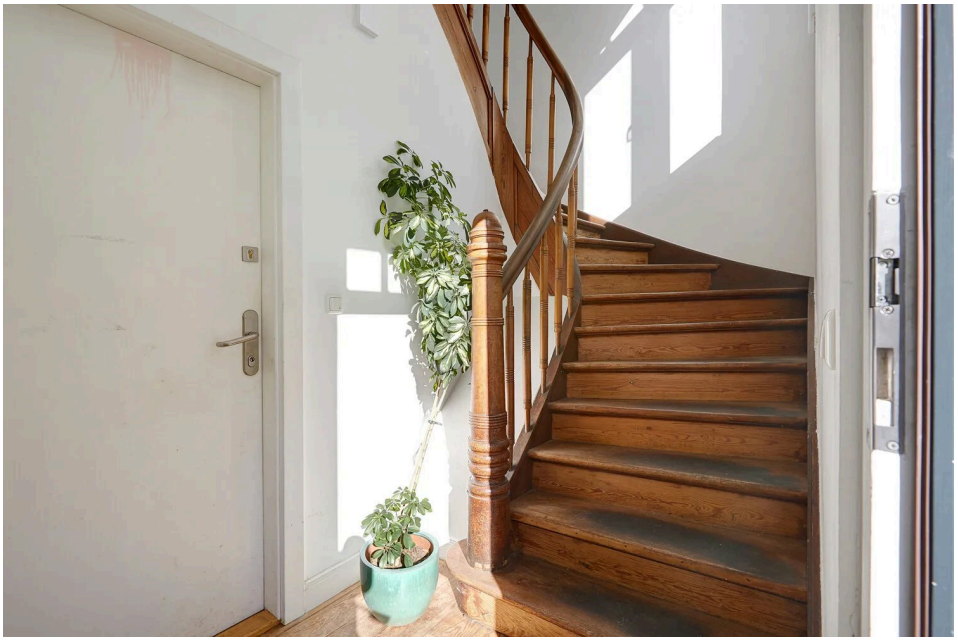
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	74.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

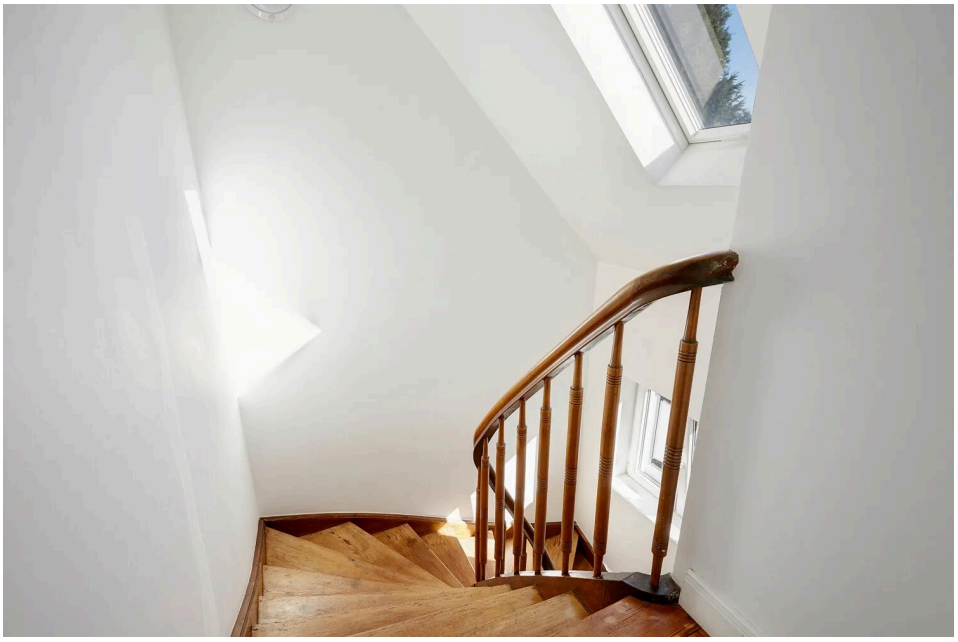
Die Immobilie

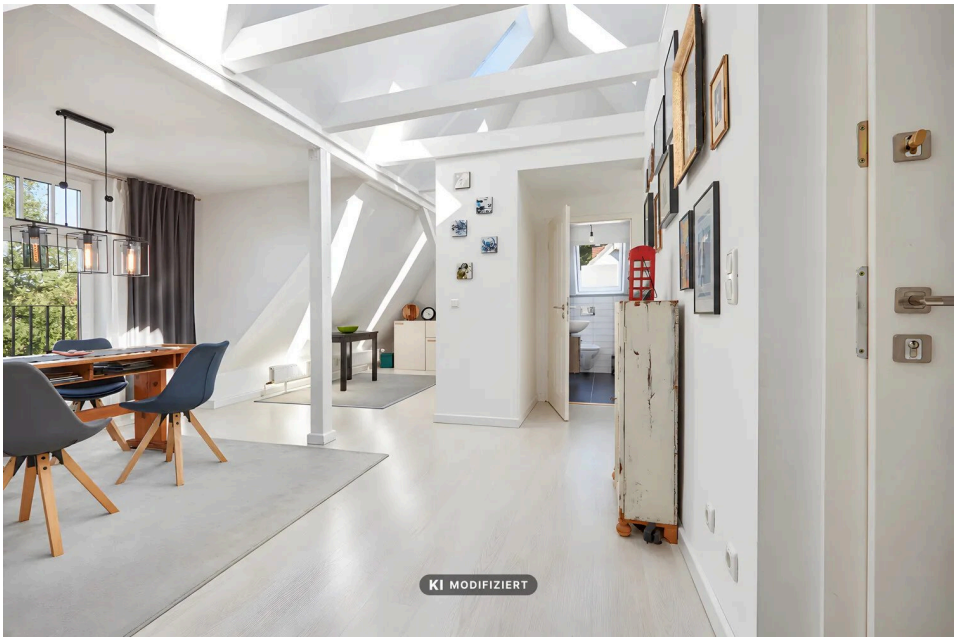




Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

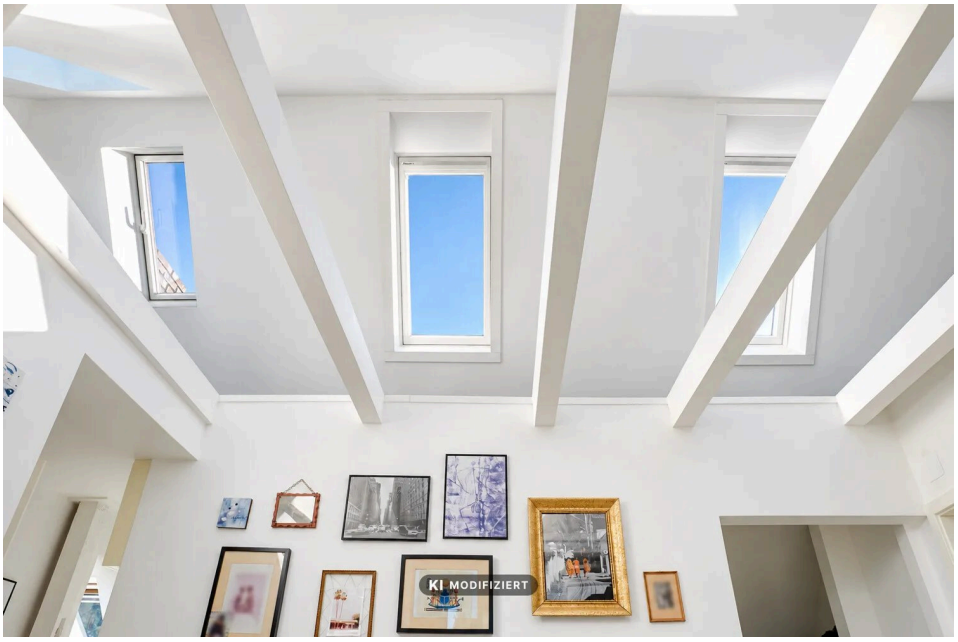
Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Studiowohnung befindet sich im Dachgeschoss einer im Jahr 1909 errichteten Jugendstilvilla in Hamburg-Groß Flottbek. Die Villa wurde 2014 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert und in drei stilvolle Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die Wohnung verbindet auf harmonische Weise den besonderen Charme der Gründerzeitarchitektur mit den Vorzügen einer umfassend sanierten und technisch modernisierten Immobilie. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem sämtliche Fenster, das Dach, die Elektrik sowie weitere Leitungen erneuert.

Im Jahr 2024 wurde die Immobilie zudem mit zwei modernen Wärmepumpen ausgestattet, die eine zeitgemäße und umweltfreundliche Energieversorgung gewährleisten.

Über das stilvolle Altbautreppenhaus erreichen Sie das 3. Obergeschoss. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges und außergewöhnliches Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist der bis unter den First ausgebaute Wohnbereich, der der Wohnung ihren besonderen Studiocharakter und eine beeindruckende Deckenhöhe verleiht.

Auf ca. 61 m² Wohnfläche bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich gemeinsam mit der Küche das Herzstück der Wohnung. Zahlreiche, teilweise bodentiefe Fenster sowie zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für eine außergewöhnliche Helligkeit und lassen den Raum zu jeder Tageszeit lichtdurchflutet erscheinen.

Das zeitgemäße Badezimmer fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Schlafzimmer, das mit einem großzügigen Westbalkon ein besonderes Highlight bietet. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen und die Abendsonne genießen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Stellplatz auf dem Grundstück – ein besonderer Komfort in dieser begehrten Hamburger Wohnlage.

Eine außergewöhnliche Wohnung für alle, die den Charakter einer historischen Immobilie mit zeitgemäßem Wohnkomfort, Großzügigkeit und einem besonderen architektonischen Ambiente verbinden möchten.

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Groß Flottbek in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Minuten vom Flottbeker Wochenmarkt entfernt. Als Elbvorort präsentiert sich Groß Flottbek als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden der Hansestadt.

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

Zwei Mal in der Woche findet der Flottbeker Markt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt.

Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein. Der einzigartige Charme des Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

Verschiedene Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch mit sämtlichen Schulformen kann der Stadtteil glänzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In der Nähe halten die Buslinien 1, 186 und 21. Die S-Bahn-Stationen „Klein Flottbek“ und „Othmarschen“ gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

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 in ca. 25 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

Objektnummer: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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: 26132040 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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