Hamburg – Othmarschen

Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und TG-Stellplatz nahe dem Jenischpark

Objektnummer: 26132044



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

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

Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick

Objektnummer	26132044
Wohnfläche	ca. 73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.01.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	196.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie

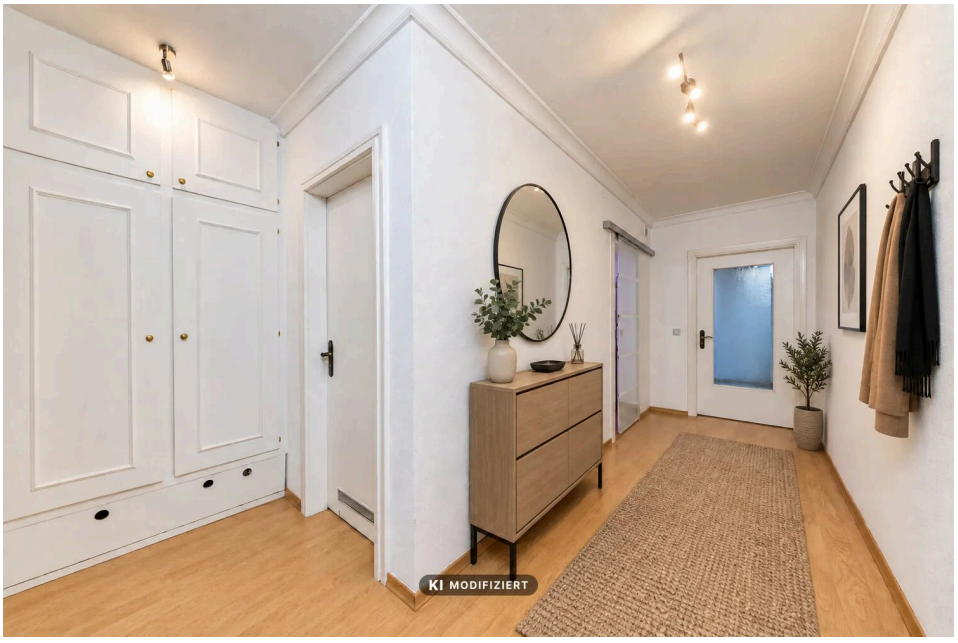




Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie

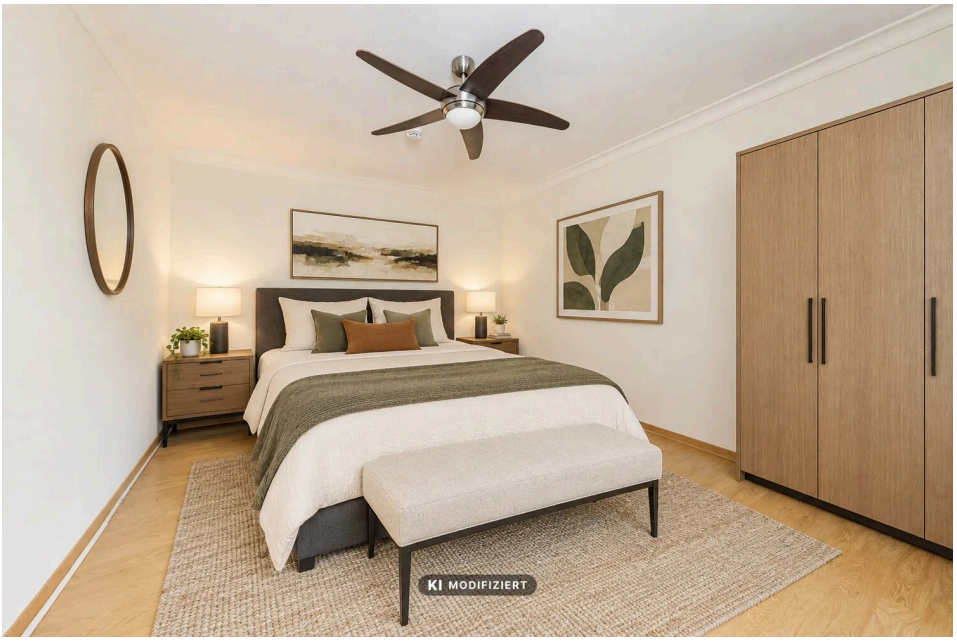




Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie

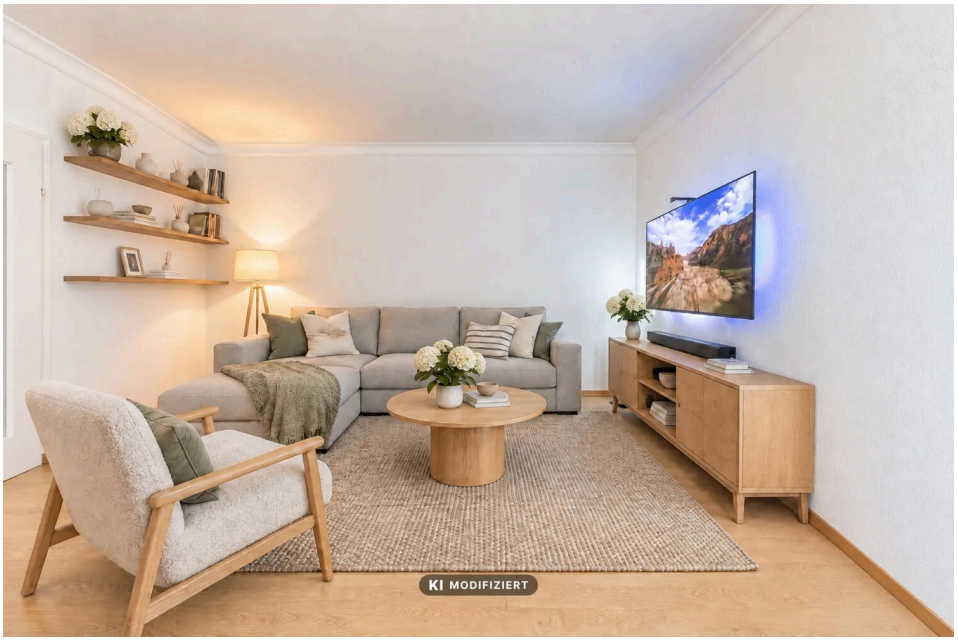




Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Die Immobilie





Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

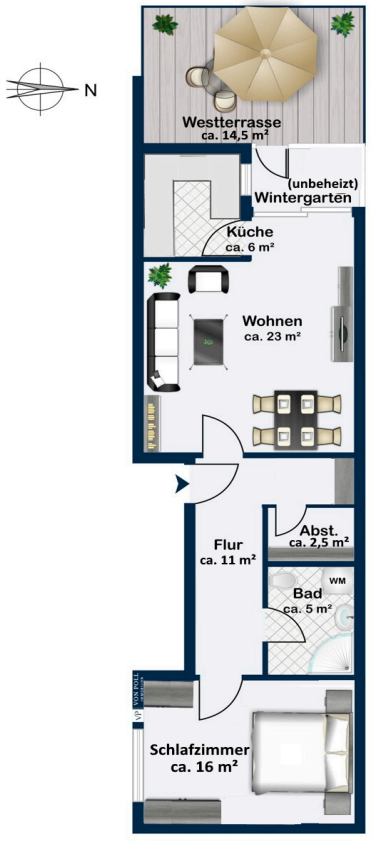
Die Immobilie





Objektnummer: 26132044 - 22609 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: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung befindet sich in schöner Lage zwischen dem Jenisch- und dem Westerpark und bietet auf ca. 73 m² Wohnfläche zwei Zimmer.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit praktischem Einbauschrank, der ausreichend Stauraum bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, der alternativ auch die Möglichkeit bietet, ein Gäste-WC einzurichten.

Das Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine separate Küche ergänzt das Raumangebot.

Das Herzstück der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich mit Zugang zum unbeheizten Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie auf die anschließende Westterrasse, die insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden mit schönen Sonnenstunden begeistert. Der angrenzende Gemeinschaftsgarten erweitert den Außenbereich und bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen. Der Wintergarten könnte bei Bedarf entfernt werden, sodass sich die Terrasse entsprechend vergrößern ließe.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand und bietet ihren neuen Eigentümern die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen und individuellem Geschmack zu gestalten und aufzuwerten.

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und wird derzeit über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997 beheizt. Die Eigentümergemeinschaft beschäftigt sich aktuell mit einer möglichen Erneuerung der Heizungsanlage. Die Balkone und Terrassen der Wohnanlage wurden bereits vollständig saniert. Die Dichtheitsprüfung des Objekts wurde ebenfalls bereits durchgeführt.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca. 488 € und beinhaltet bereits die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die Übergabe der Wohnung ist ab April 2028 möglich. Sie wird in freiem, unvermietetem Zustand übergeben.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Objektnummer: 26132044 - 22609 Hamburg – Othmarschen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Othmarschen, direkt an der Grenze zu Klein Flottbek. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren grünen, gewachsenen Charakter, eine gepflegte Nachbarschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre aus.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum wunderschönen Jenischpark, der mit seinen weitläufigen Grünflächen, altem Baumbestand und idyllischen Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Auch der nahegelegene Loki-Schmidt-Garten und der Westerpark sowie die Elbe mit ihren attraktiven Spazier- und Ausflugsmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Der beliebte Elbstrand sowie der Fähranleger Teufelsbrück sind mit dem Fahrrad in nur etwa fünf Minuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf bietet die nahegelegene Waitzstraße eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Für ausgedehnte Shoppingtouren ist das beliebte Elbe Einkaufszentrum in weniger als fünf Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten.

Die S-Bahn-Station Klein Flottbek ist in etwa acht Gehminuten bequem erreichbar und bietet eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das weitere Stadtgebiet. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Objektnummer: 26132044 - 22609 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: 26132044 - 22609 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