Hamburg – Groß Flottbek

Stil trifft Lebensgefühl

Objektnummer: 26132045



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.32 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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

Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26132045
Wohnfläche	ca. 98.32 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1967

Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

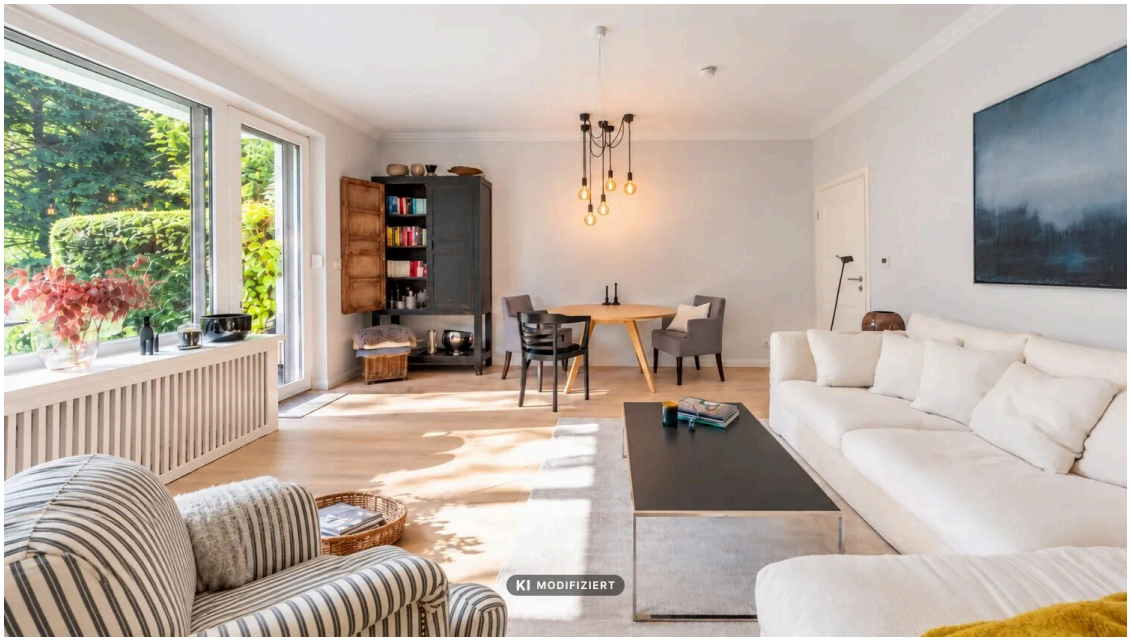
Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	118 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.04.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

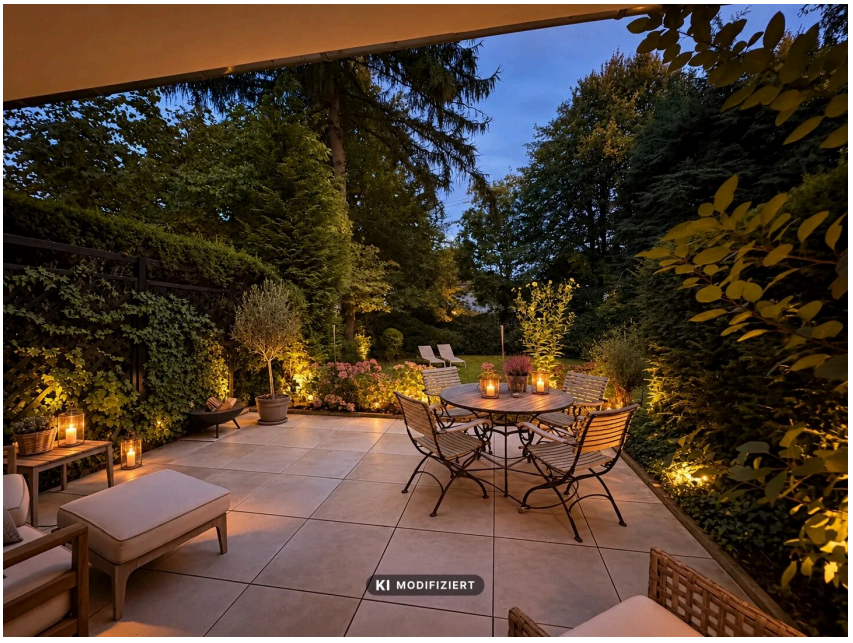




Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ein erster Eindruck

Stilvolles Wohnen mit großzügiger Sonnenterrasse und Blick ins Grüne

Wunderschöne Blickachsen ins Grüne, lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Sonnenterrasse – diese stilvolle Eigentumswohnung in Hamburg-Groß Flottbek verbindet zeitlose Eleganz mit einem Wohngefühl, das vom ersten Moment an begeistert.

Die im Jahr 2023 sanierte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet rund 98 m² Wohnfläche. Ein durchdachter Grundriss, helle Räume und geschmackvolle Details verleihen ihr eine ebenso elegante wie behagliche Atmosphäre.

Bereits das großzügige Entrée vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück der Wohnung ist der rund ca. 26 m² große Wohn- und Essbereich, dessen breite Fensterfront den Blick auf die üppige Gartenlandschaft freigibt und Innen- und Außenbereich optisch miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist die rund 23 m² große Terrasse. Umgeben von gewachsener Bepflanzung, blühenden Beeten und altem Baumbestand entsteht hier ein wunderbarer Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Der angrenzende Gemeinschaftsgarten bildet eine grüne Kulisse und unterstreicht den naturnahen Charakter der Wohnung.

Eine Immobilie, die mit Großzügigkeit, stilvollem Ambiente und einem außergewöhnlich schönen Blick ins Grüne überzeugt.

Hinweis zu den Aufnahmen:
Die mit „KI-generiert“ gekennzeichneten Gartenaufnahmen wurden lediglich geringfügig digital nachbearbeitet. Dabei wurde die Perspektive korrigiert sowie dezente dekorative Elemente wie Blumen und Kerzen ergänzt und ein störendes Kabel entfernt.
Die Darstellung der Wohnung und des Gartens entspricht dem Original-Zustand.

Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ausstattung und Details

Großzügigkeit, hochwertige Materialien und ein harmonisch abgestimmtes Gestaltungskonzept prägen die Ausstattung dieser im Jahr 2023 umfassend sanierten Eigentumswohnung.
Das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer profitiert von großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen herrlichen Blick in den Garten eröffnen. Die dichte, gewachsene Bepflanzung schafft eine angenehm geschützte Atmosphäre und bietet viel Privatsphäre. Von hier aus ist auch der weitläufige Gemeinschaftsgarten zugänglich.
Die im Zuge der Sanierung neu eingebaute Küche überzeugt mit klarer Linienführung, eleganten weißen Fronten und hochwertigen Elektrogeräten von Siemens. Ihre zeitlose Gestaltung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.
Auch die Sanitärräume wurden mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Ästhetik gestaltet. Das geräumige Vollbad präsentiert sich mit eleganten Fliesen, modernen Keramiken und hochwertigen Armaturen von Hansgrohe. Eine komfortable Raindance-Dusche setzt einen besonderen Akzent. Das Duschbad ist im gleichen Stil gehalten. Beleuchtete Spiegel und integrierte Deckenspots schaffen in beiden Räumen eine angenehme Atmosphäre. In beiden Bädern sorgt eine elektrische Fußbodenheizung für wohlige Wärme.
Besondere Akzente setzen das weiß geölte Eichenparkett, klassische Hamburger Fußleisten, dezente Stuckleisten und elegante Kassettentüren. Im Rahmen der Sanierung wurden zudem die Wände aufgearbeitet, die Heizkörper erneuert und moderne Schalter und Steckdosen von Gira installiert. Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit Deckenspots im Flur und in der Küche rundet die hochwertige Ausstattung ab.
Der großzügige Eingangsbereich bietet einen repräsentativen Empfang, während das dritte Zimmer flexibel als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann.
So entsteht ein stimmiges Gesamtbild, in dem klassische Eleganz und moderner Wohnkomfort auf besonders schöne Weise miteinander harmonieren.

Objektnummer: 26132045 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Alles zum Standort

Urbaner Komfort trifft auf hanseatische Lebensqualität.

Groß Flottbek zählt zu den besonders reizvollen Wohnlagen im Hamburger Westen. Prächtige Villen, charmante Stadthäuser, alter Baumbestand und liebevoll angelegte Gärten verleihen dem Stadtteil seinen unverwechselbaren Charakter. Trotz der Nähe zur Großstadt hat sich Groß Flottbek eine fast dörfliche Atmosphäre bewahrt – mit viel Grün, gewachsenen Nachbarschaften und einem ganz eigenen hanseatischen Charme.

Besonders schön ist die Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer vielseitigen Infrastruktur. Rund um die Beselerstraße finden sich kleine Geschäfte, ein Café, eine Apotheke und weitere Angebote für den täglichen Bedarf. Der traditionsreiche Flottbeker Wochenmarkt ergänzt das Einkaufserlebnis mit frischen regionalen Produkten und einer lebendigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Auch darüber hinaus hat die Umgebung einiges zu bieten. Die beliebte Waitzstraße mit ihren individuellen Boutiquen, Cafés und Restaurants sowie das Elbe Einkaufszentrum erweitern die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Wer seine Freizeit gern im Grünen verbringt, findet im nahe gelegenen Jenischpark, im Wesselhöftpark und entlang der Elbe zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung. Traditionelle Reit-, Tennis-, Hockey-, Polo- und Golfclubs prägen das vielseitige Sportangebot der Elbvororte.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungswege und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil und seiner Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die gute Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt ergänzen die Vorzüge dieser gewachsenen Wohnlage.

Eine Umgebung, die den besonderen Charakter der Hamburger Elbvororte auf wunderbare Weise widerspiegelt: grün, stilvoll, lebenswert und angenehm nah am städtischen Leben.

Objektnummer: 26132045 - 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