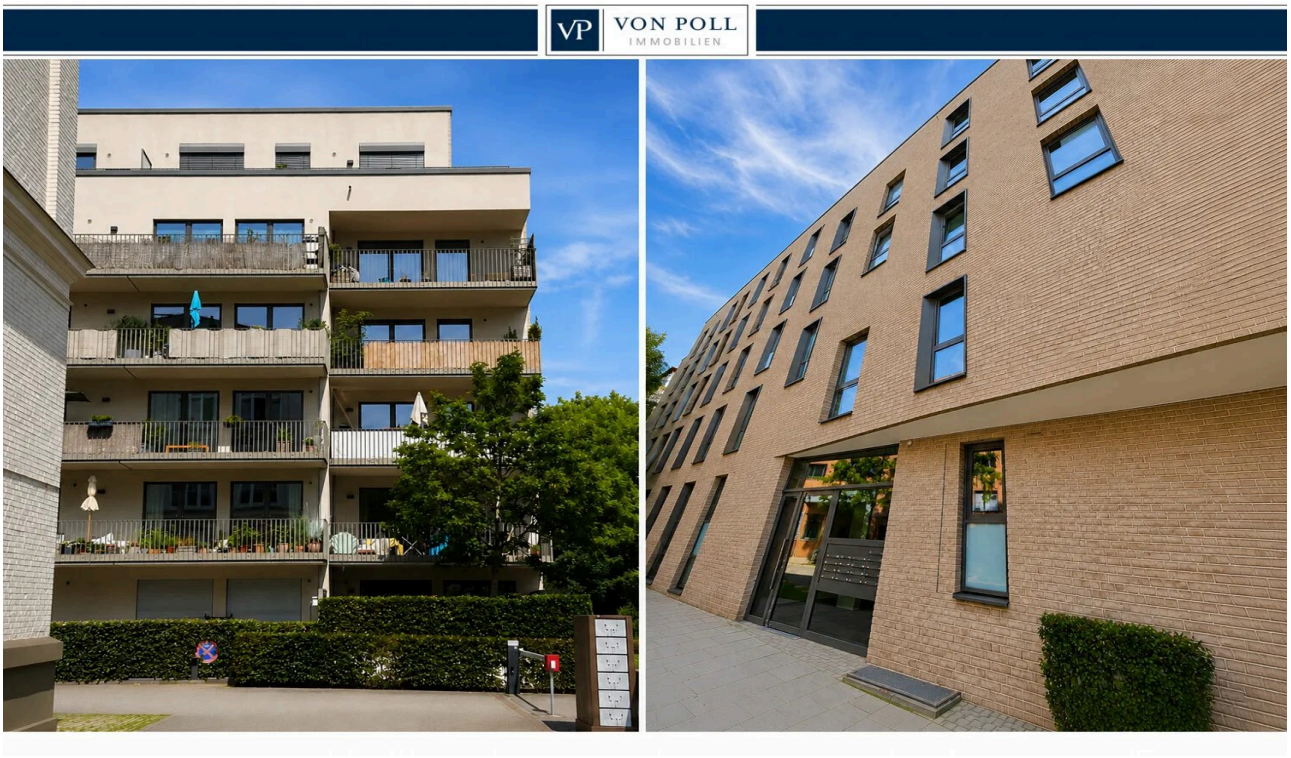
Hamburg – Ottensen

Moderne 4-Zimmer-Wohnung - barrierefrei und lichtdurchflutet

Objektnummer: 26139007



KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

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

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26139007
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

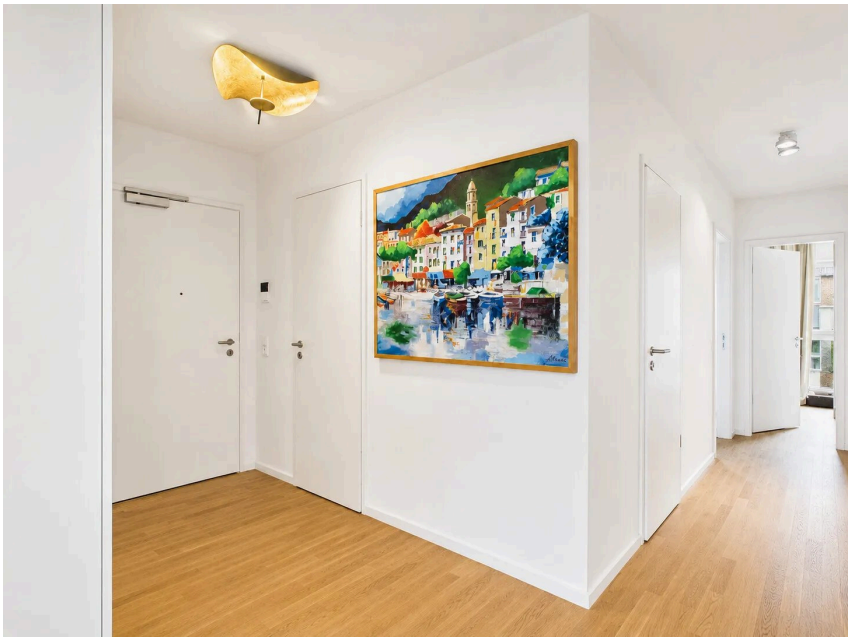
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	30.08.2030
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie

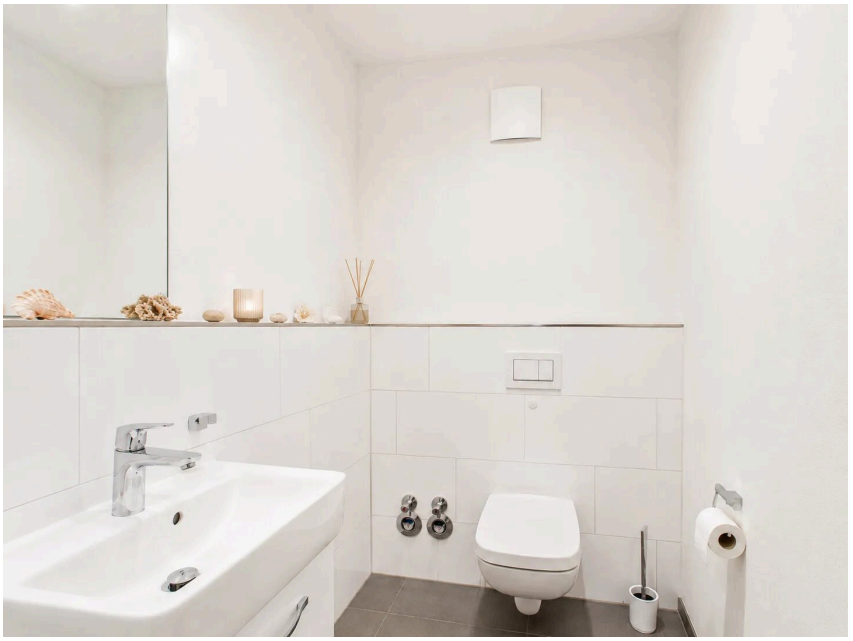




Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

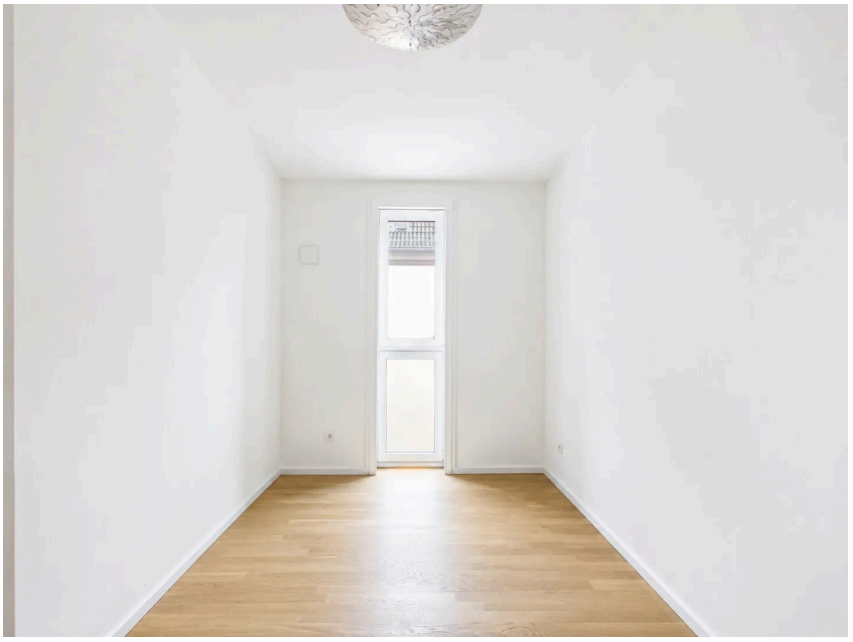
Die Immobilie





Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Die Immobilie

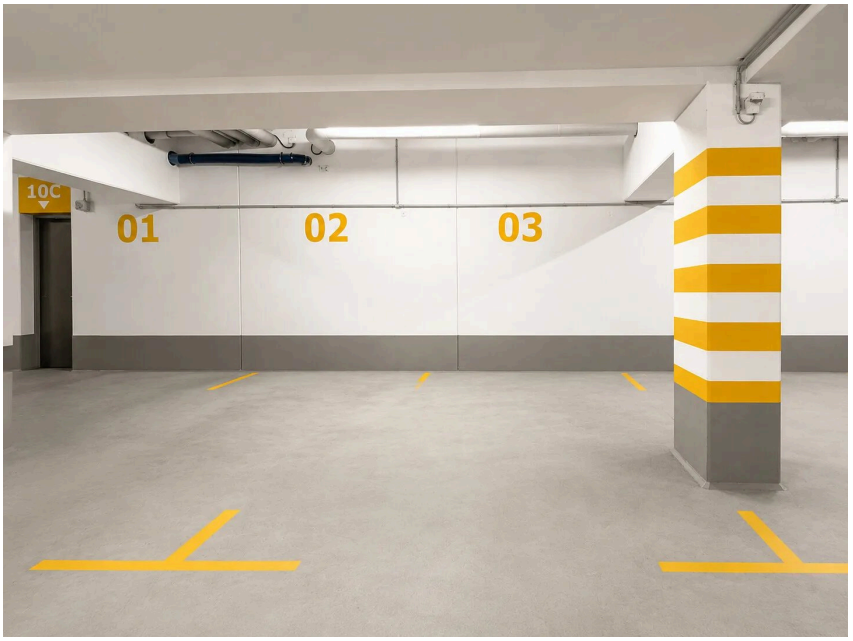




Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

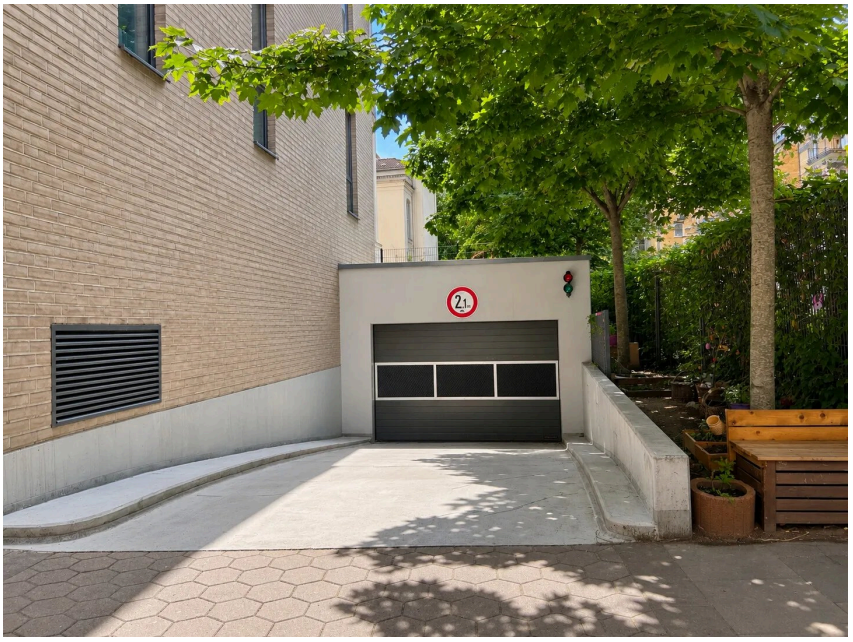
Die Immobilie

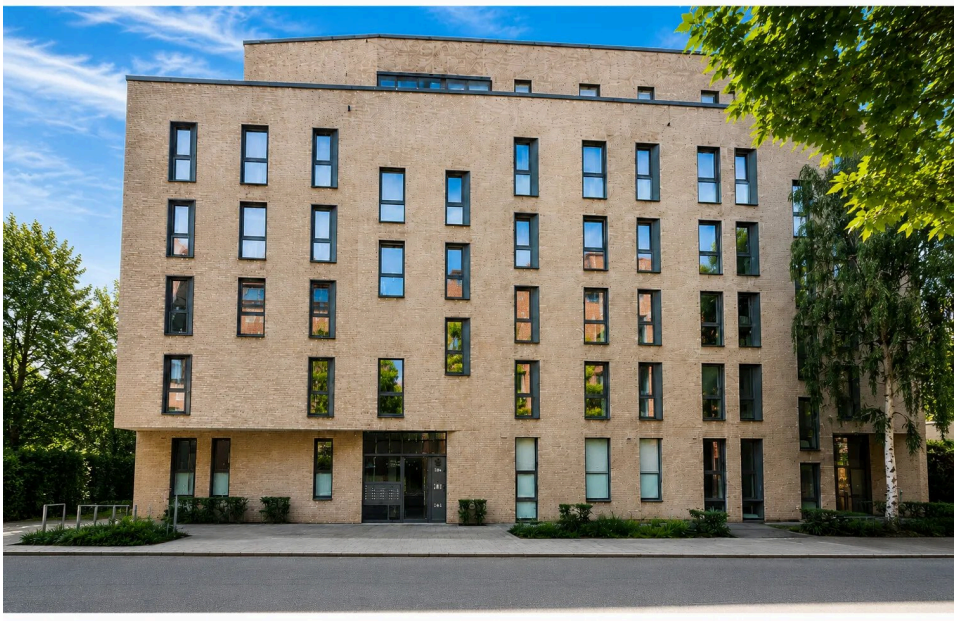




Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

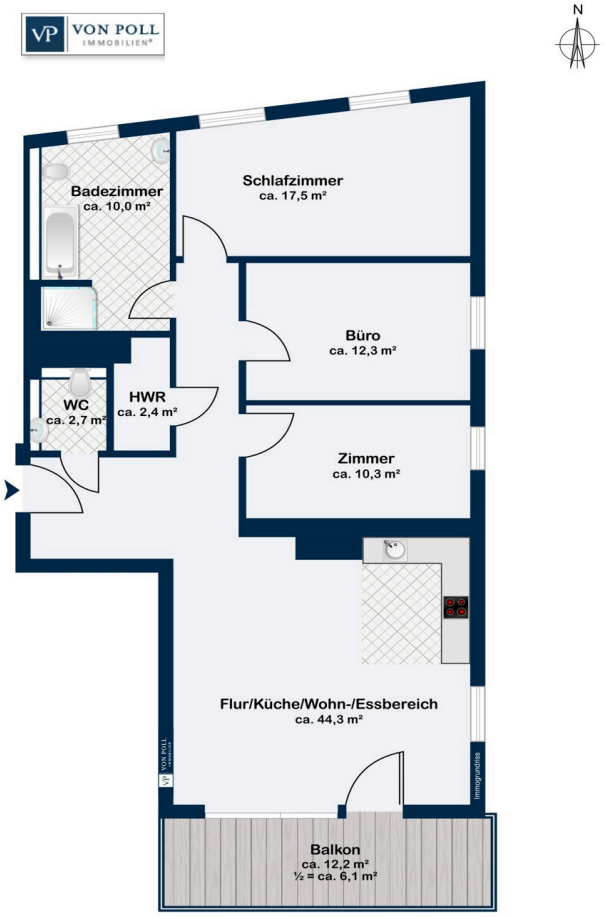
Die Immobilie





Objektnummer: 26139007 - 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: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Ein erster Eindruck

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau: In dem von den renommierten Architekten Schenk+Waiblinger entworfenen Projekt „Echt Ottensen“ (Baujahr 2017) erwartet Sie eine absolut neuwertige und hochwertig ausgestattete Wohnung, die durch ihren idealen Schnitt und eine erstklassige Lage besticht.
Das repräsentative Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten, die sich auf zwei Hauseingänge verteilen, und bietet modernen Wohnkomfort im Herzen eines der lebendigsten Viertel Hamburgs.
Dank der durchdachten, barrierefreien Architektur gelangen Sie von der hauseigenen Tiefgarage bequem und stufenlos mit dem Aufzug direkt zu Ihrer Wohnungstür.
Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein perfekter Ort, um mit Familie und Freunden zu kochen, zu entspannen und das Leben zu genießen.
Vom Wohnbereich treten Sie direkt auf den ca. 12 m² großen Südbalkon. Genießen Sie hier die Sonne bis in die frühen Abendstunden sowie einen wundervollen, unverbaubaren Blick über die Dächer Ottensens.
Das großzügige Hauptschlafzimmer ist bereits mit einem maßgefertigten, überaus praktischen Einbauschrank ausgestattet, der ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe bietet.
Zwei weitere helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Ein stilvolles Vollbad mit Tageslicht, ein separates Gäste-WC sowie ein clever geschnittener Hauswirtschaftsraum (mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner) runden das Raumangebot harmonisch ab.
Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme. Eine natürliche Be- und Entlüftungsanlage sorgt jederzeit für ein hervorragendes Raumklima.
Ein besonderes technisches Detail sind die nach Norden und Osten ausgerichteten Schallschutzfenster mit integrierter Umwälzfunktion. So schlafen Sie auch bei geöffnetem Fenster völlig ungestört und in absoluter Ruhe.
Zur Wohnung gehört ein fester Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der für einen Kaufpreis in Höhe von 40.000 € mitverkauft wird – ein unschätzbarer Vorteil in der urbanen Lage Ottensens.
Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen!

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Ausstattung und Details

*Hochwertige Gesamtausstattung
*Videogegensprechanlage
*Einbauschränke
*bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
*teilweise Schallschutzfenster mit Schallumwälzfunktion

*natürliches Be- und Entlüftungssystem
*Eichenparkett, geölt
*Design-Einbauküche mit Markengeräten der Firma „Miele“
*Vollbad mit Tageslicht
*Personenaufzug
*Fahrradkeller
*Tiefgaragenstellplatz zzgl. € 40.000,-

Objektnummer: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Alles zum Standort

Ottensen ist lebendig, kreativ und alles andere als gewöhnlich. Das Quartier gehört zu den angesagtesten Lagen Hamburgs und besticht durch seinen urbanen, leicht alternativen Charme. Wer hier lebt, liebt das pulsierende Straßenleben: Individuelle Boutiquen, hippe Cafés, kultige Bars und eine multikulturelle Gastronomie-Szene prägen die Nachbarschaft. Kulturelle Hotspots wie die Zeise-Hallen oder das bekannte Straßenfestival „altonale“ machen den Stadtteil zu einem echten Erlebnis. Mitten in diesem vibrierenden Umfeld bietet Ihre moderne Wohnung den perfekten, komfortablen Rückzugsort.

Trotz der urbanen Energie hat sich Ottensen ein starkes Gemeinschaftsgefühl bewahrt. Die Wege sind kurz und die Nahversorgung ist exzellent. Das Einkaufszentrum „Mercado“ mit seiner quirligen Markthalle und der lebhafte Wochenmarkt auf dem Spritzenplatz bilden das Herzstück des Viertels und laden zum täglichen Flanieren ein.

Wer einen Kontrast zum wilden Kiez-Alltag sucht, profitiert von der fantastischen Lage in Wassernähe. Der Altonaer Balkon, der Museumshafen Oevelgönne und der weitläufige Elbstrand sind schnell erreicht und bieten die perfekte Kulisse zum Durchatmen, Joggen oder für entspannte Sommerabende.

Das Quartier zieht mit Institutionen wie der Stage School oder der Brand Academy ein junges, kreatives Publikum an, bietet aber ebenso ein dichtes Netz an Kitas und Schulen. Die Mobilität könnte kaum besser sein: Der nur knapp zehn Gehminuten entfernte Bahnhof Altona (Fern-, S- und Busbahnhof) garantiert eine erstklassige Anbindung. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie so in etwa 20 Minuten, den Flughafen in rund einer halben Stunde.

Objektnummer: 26139007 - 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: 26139007 - 22765 Hamburg – Ottensen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com