

Hamburg – Othmarschen

Elbnah und in bester Lage: Das wird Ihr neues Zuhause!

CODE DU BIEN: 25132008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25132008
Surface habitable	ca. 184 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.445.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	402.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

La propriété



CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Une première impression

Dieses solide Einfamilienhaus wurde im Jahre 1962 in massiver Bauweise errichtet. In exklusiver, familienfreundlicher Lage von Othmarschen, einen Katzensprung vom Elbstrand Övelgönne entfernt, befindet sich das traumhafte, gen Südwesten ausgerichtete Grundstück mit einer Größe von ca. 800 m². Das Haus wurde stets gepflegt, befindet sich aber in einem altersbedingten, sanierungsbedürftigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m² und 8 Zimmern bietet dieses massiv gebaute und wertige Haus viel Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Die Bauweise überzeugt durch Qualität und Beständigkeit. Auch wenn das Haus sanierungsbedürftig ist, lässt es sich mit etwas Liebe und Hingabe zu einem wahren Schmuckstück verwandeln. Vom Flur gehen zunächst das Esszimmer und die Küche ab. Angrenzend befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, welches einen traumhaften Blick in den Garten bietet. Von hier gelangen Sie über die teilüberdachte Südwestterrasse in den wunderschön eingewachsenen Garten. Ein Gäste-WC, ein Vollbad, sowie 2 großzügige Zimmer stehen im Erdgeschoss zusätzlich zur Verfügung. Sämtliche Zimmer bieten einen herrlichen Blick in den wunderschönen, nahezu uneinsehbaren Garten. Der Außenbereich ist liebevoll angelegt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Terrasse ist teilüberdacht und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie & Freunden ein. Das Dachgeschoss des Hauses präsentiert sich aktuell mit einer niedrigen Deckenhöhe und entspricht nicht den heutigen Wohnstandards. Für eine zeitgemäße Nutzung – etwa als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort – sind bauliche Anpassungen empfehlenswert. Der Keller bietet ausreichend Stellfläche. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden. Die Grundausstattung des Hauses ist funktional, wartet aber darauf, liebevoll saniert zu werden. Hier ist Ihre Vorstellungskraft gefragt. Erwecken Sie dieses wunderschöne Familienzuhaus aus seinem Winterschlaf. Das Highlight dieser Immobilie ist mit Sicherheit das eingewachsene Grundstück, welches durch seine Nähe zur Elbe und trotzdem zentralen Lage besticht.

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Tout sur l'emplacement

Der renommierte Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und schönsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Verschiedene Schulformen sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der beliebte Elbstrand und verschiedene Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichsten Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße oder in Ottensen. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein. Die Innenstadt ist mit den Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ schnell zu erreichen. Die Bushaltestelle "Wrangelpark" ist nur ca. 200 m entfernt. Hier gelangen Sie mit dem 15er Bus z.B. direkt nach Altona. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 20 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben. Der einzigartige Charme sowie die Nähe zu Innenstadt und Elbe verleihen diesem Standort seine Attraktivität.

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 402.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hambourg - banlieue de l'Elbe

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com