

Hamburg – Othmarschen

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

Número da propriedade: 25132008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.445.000 EUR • ÁREA: ca. 184 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25132008                                 |
| Área                   | ca. 184 m²                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                          |
| Quartos                | 8                                        |
| Ano de construção      | 1962                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.445.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 402.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 22.04.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                     |



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## O imóvel





Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Uma primeira impressão

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 Familienzu Hause aus seinem Winterschlaf. Das Highlight dieser Immobilie ist mit Sicherheit das eingewachsene Grundstück, welches durch seine Nähe zur Elbe und trotzdem zentralen Lage besticht.

Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25132008 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - subúrbios do Elba

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)