

Hamburg – Othmarschen

# Entzückendes Reihenendhaus mit herrlichem Garten und viel Potenzial!

????????? ??????????: 25132011



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

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 89 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 359 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??? ??????

|                   |                       |             |                       |
|-------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ????????? | 25132011              | ???? ?????? | 680.000 EUR           |
| ??????????        | ca. 89 m <sup>2</sup> | ??????????  | Käuferprovision       |
| ????????          | 4                     |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???? ???????????  | 1952                  |             | MwSt.) des            |
|                   |                       |             | beurkundeten          |
|                   |                       |             | Kaufpreises           |
|                   |                       | ????????    | ???????               |
|                   |                       | ??????????  |                       |
|                   |                       | ???????     | ???????               |

??????? ???????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 401.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.07.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1952           |

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? ???????? : 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? : 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ???????



??????? ???????? : 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? ???????? : 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? ???????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? ???????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



??????? ???????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## ??? ?????? ??????????

In einer verkehrsberuhigten Straße gelegen, präsentiert sich dieses reizvolle Reihenendhaus auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> großen, real geteilten Grundstück. Das im Jahr 1952 errichtete Haus überzeugt durch seine attraktive Lage, den schönen Südgarten und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine separate Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll eingewachsenen Garten – ein idyllischer Rückzugsort mit viel Charme und Privatsphäre.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier ist genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der Vollkeller, der praktischen Stauraum für Hobby, Vorräte oder Technik bereithält.

Die Grundausstattung des Hauses ist funktional, bietet jedoch viel Raum für eine liebevolle Sanierung nach Ihren Vorstellungen. Mit etwas Fantasie und Engagement kann dieses charmante Familienzuhaus aus seinem Dornröschenschlaf erweckt werden. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Originalelemente wie der Dielenboden und die Solnhofer Platten in den Fluren, die dem Haus besonderen Charakter verleihen.

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??? ??? ??? ???????????

Der wunderschöne Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und grünsten Stadtteilen im Westen von Hamburg.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Verschiedene Schulformen sind in Kürze zu erreichen.

Der beliebte, fußläufig zu erreichende Elbstrand mit z.B. der berühmten Strandperle, der Museumshafen in Övelgönne mit dem geschichtsträchtigen Kapitänsweg sowie verschiedene Parkanlagen entlang der Elbe laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften und Restaurants sind mit dem Fahrrad nur wenige Minuten entfernt in der Liebermannstraße, im Ottenser Zentrum und im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße zu finden.

Ein renommiertes Sternerestaurant erreichen Sie sogar in nur zwei Minuten zu Fuß!

Zum ausgedehnten Shopping lädt zudem das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.

Die Innenstadt ist mit diversen Buslinien (nächste Bushaltestelle 200 m) sowie der S-Bahn ab Haltestelle „Altona“ schnell zu erreichen. 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 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 401.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

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.

??????? ?????????: 25132011 - 22605 Hamburg – Othmarschen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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