Hamburg – Othmarschen

# Stilvolles Wohnen in Othmarschen 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

***??????? ????????: 25132018***

**???? ??????: 1.075.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ???????: 5**

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25132018 |
| ????????? | ca. 143 m² |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1984 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.075.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 33 m² |
| ?????? | ???????? |

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 13.08.2028 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 153.00 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1984 |

??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ?? ???????

??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ?? ???????

??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

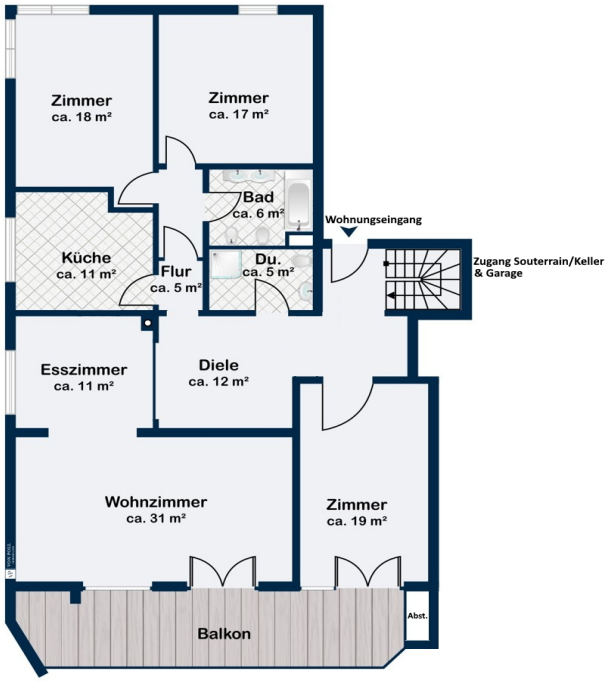
# ?? ???????

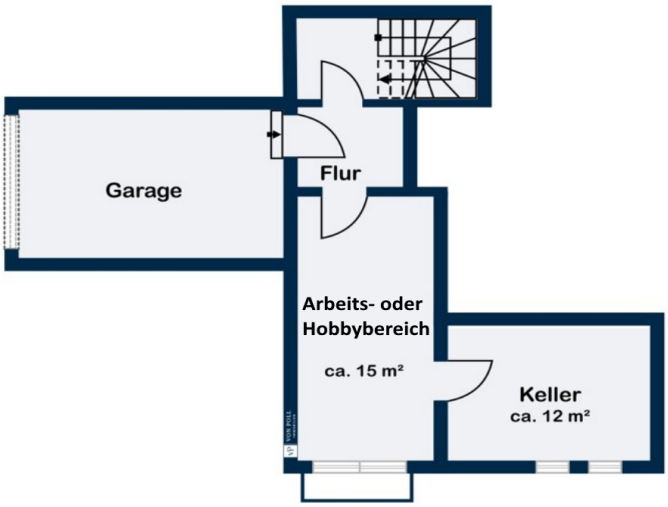
**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen

# ??????




Garage
Flur
Arbeits- oder
Hobbybereich
ca. 15 m²
Keller
ca. 12 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

Diese großzügige Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Rotklinker-Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 mit nur sechs Parteien – in einer grünen und elbnahen Lage. Die Wohnung bietet auf ca. 143 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnideen. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende, großzügig geschnittene Diele, die den Zugang zu allen Wohnräumen ermöglicht. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf den großzügigen Südbalkon, der sonnige Stunden im Freien verspricht. Die Küche ist separat gehalten, kann aber auf Wunsch zum Essbereich hin geöffnet werden und so ein offenes Wohnkonzept ermöglichen. Drei große, gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsraum für die ganze Familie. Eines der Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Alltagskomfort – ideal für Familien oder Gäste. Die Böden sowie die Einbauküche wurden bereits entfernt, sodass Sie Ihre persönliche Gestaltung frei umsetzen können. Die beiden Bäder befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Ein Highlight ist der direkte Zugang vom Dielenbereich in den Souterrain-/Kellerbereich mit ca. 33 m² Nutzfläche. Hier besteht die Möglichkeit einen separaten Arbeits- oder Hobbybereich zu schaffen. Zusätzlich stehen ein Abstellraum sowie der direkte Zugang zur eigenen Garage zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2013. Diese attraktive Wohnung vereint großzügiges Raumangebot, eine hervorragende Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause.

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

Der renommierte Elbvorort Othmarschen zählt zu den begehrtesten und schönsten Stadtteilen im Westen Hamburgs. Geprägt von stilvoller Bebauung, altem Baumbestand und hoher Lebensqualität. Der beliebte Elbstrand sowie weitläufige Parkanlagen wie der Jenischpark oder Schröders Elbpark sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichsten Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt in der Waitzstraße. Zum ausgedehnten Shopping lädt das Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein. Schulische Einrichtungen wie die Grundschule Klein Flottbeker Weg und das Gymnasium Othmarschen befinden sich nur einen kurzen Fußweg entfernt. Die S-Bahn-Station Othmarschen bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt; der beliebte Jungfernstieg ist in etwa 16 Minuten erreichbar. Auch der Hamburger Flughafen ist bequem über die S-Bahn angebunden. Die Bushaltestelle Reventlowstraße befindet sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Zusätzlich gewährleisten die A7-Auffahrt Othmarschen sowie der Fernbahnhof Altona eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**??????? ????????: 25132018 - 22605 Hamburg – Othmarschen**

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

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50  ???????? - ???????? ??? ????
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com