

Unweit des EEZ - bestens geschnitten, moderne Einbauküche und  
Terrasse zur Sonne

## Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer. Mit dem Verkäufer ist eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage
Hausgeld	320,89 €



## Objektbeschreibung

Besser kann der Schnitt einer Wohnung eigentlich nicht sein. Das war sofort unser Gedanke, als wir die zum Verkauf stehende Immobilie erstmals besichtigt haben.

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einer gepflegten Wohnanlage. Die Gebäude wurden in den 1990er Jahren saniert. Dabei wurde beispielsweise die Elektrik modernisiert und die Fassade gedämmt. Beheizt wird die Anlage über Fernwärme.

In der Wohnung fällt sogleich die Großzügigkeit des Wohn- und des Essbereichs auf. Beide Räume sind aktuell durch einen Wanddurchbruch miteinander verbunden. Die Maueröffnung kann jedoch jederzeit verschlossen werden, sodass zwei getrennte Räume entstehen. Für eine angenehme Atmosphäre sorgt hier zudem der warme Farnton des gut erhaltenen Parketts.

Vorfreude auf den Sommer kommt beim Blick auf die wettergeschützte Loggia auf. Sie ist nach Westen ausgerichtet, wodurch Sie auch noch nach Feierabend die letzten Sonnenstrahlen genießen können.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
separate WCs	1
Balkone	1
Terrassen	1

Ein absolutes Highlight der Immobilie ist zudem die vorgelagerte und üppig dimensionierte Terrasse. Die warme Jahreszeit kann also kommen. Doch schauen wir wieder in die Wohnung. Hier finden sich zwei weitere Zimmer, wobei eines eher als Kinder- oder Arbeitszimmer und das andere besser als Schlafzimmer geeignet ist. Wenn Sie zwei Kinder haben, sollten Sie den schon erwähnten Wanddurchbruch schließen und so ein weiteres Kinderzimmer hinzugewinnen. Die Küche ist modern möbliert und mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Auch hier erkennt man wieder den durchdachten Schnitt, denn es wurde sogar an eine praktische Frühstücksecke innerhalb der Küche gedacht. Über den Flur mit einem Garderobenbereich, gelangen wir in das ausreichend große Vollbad und zum separaten WC. In einigen Wohnungen ist dieser Garderobenbereich mit einer Tür verschlossen, wodurch sich ein geräumiger Abstellraum ergibt. Vielleicht wäre das auch für Sie eine Option. Nicht vergessen dürfen wir an dieser Stelle das zur Wohnung gehörende Kellerabteil und Ihr Auto kann auf den Stellplätzen vor dem Haus geparkt werden.

## Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausrichtung	Westen
Balkon/Terrasse	
Fahrradraum	Ja

## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung liegt im charmanten Stadtteil Groß Flottbek und somit in den gefragten Hamburger Elbvororten. Sie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße, die durch wenig Verkehr und eine angenehme Nachbarschaft besticht. Hier profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur des nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrums, das nur wenige Gehminuten entfernt ist. Dort finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Für Naturliebhaber bietet Groß Flottbek ein herausragendes Angebot: Der wunderschöne nach Loki Schmidt benannte Botanische Garten lädt zu entspannten Spaziergängen und Entdeckungstouren ein. Darüber hinaus sind die Elbe sowie der Jenischpark ruckzuck zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar - herrlich, egal, ob im Sommer oder Winter. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Othmarschen sowie diverse Buslinien sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung ins Hamburger Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	88 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt.	1964
Energieausweis	
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Fernwärme

Familienfreundlichkeit wird in Groß Flottbek großgeschrieben. In der Nähe befinden sich mehrere renommierte Schulen, wie die Internationale Schule, das Christianeum und das Jenisch-Gymnasium. Die Schüler von morgen freuen sich hingegen über die diversen Kitas im direkten Umfeld. Sie wohnen hier somit in einer grünen und verkehrsberuhigten Umgebung und gleichzeitig nah am urbanen Leben – ideal für Familien, Paare und Singles, die eine hohe Lebensqualität in der Hansestadt suchen..

## Ausstattung

## Sonstiges

\*\*\* WICHTIG \*\*\* Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!  
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

## **Ansprechpartner**

Björn Brünner

Am Bredenbek 8  
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918