

Hamburg – Osdorf

# Wohnen am Park – ETW mit Loggia und Stellplatz in Alt-Osdorf

CODE DU BIEN: 25132020



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

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

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

CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25132020              | Prix d'achat                 | 315.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 56 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Pièces                 | 2                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 1                     | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                     | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |
| Année de construction  | 2001                  |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |                              |   |

CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Cogénération fossile | Consommation finale d'énergie                         | 78.60 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.09.2031           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                                  |

CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Une première impression

Die angebotene Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2001 fertiggestellt wurde. Das Gebäude liegt auf einem großzügigen Gemeinschaftsgrundstück mit altem Baumbestand – eingebettet in eine ruhige Seitenstraße und direkter Nachbarschaft zum Hans-Christian-Andersen Park. Das Haus befindet sich dank kontinuierlich durchgeführter, werterhaltender Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. Die Wohnung bietet ca. 56?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und viel Tageslicht. Der Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern führt direkt auf die sonnige Loggia mit Blick ins Grüne. Eine offene Wohnküche wäre durch das Entfernen der nicht tragenden Zwischenwand realisierbar. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein Vollbad mit Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Ein eigener Kellerraum, sowie gemeinschaftlich nutzbare Trocken- und Fahrradräume stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein zugehöriger Außenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken. Diese sehr gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage bei gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Wohnqualität und Umgebung legen.

**CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Tout sur l'emplacement

Der Hamburger Elbvorort Osdorf zeichnet sich durch seinen charmanten, dörflich geprägten Ortskern und einen attraktiven Mix aus Reihenhäusern, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus. Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße auf einem Gemeinschaftsgrundstück mit insgesamt 45 Wohneinheiten, welche überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Direkt neben der Wohnung lädt der Hans-Christian-Andersen-Park zum Spazieren, Entspannen oder Spielen ein. Nur etwa 5 Gehminuten entfernt befindet sich der vielseitige Alt-Osdorfer Ortskern. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, kleine Fachgeschäfte, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungen – ein lebendiger Mittelpunkt des Stadtteils, der das alltägliche Leben angenehm und komfortabel gestaltet. Für größere Einkäufe oder einen ausgedehnten Einkaufsbummel liegt das Elbe-Einkaufszentrum mit seiner großen Auswahl an Geschäften in direkter Nähe. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar, und die S-Bahnhöfe Klein Flottbek und Hochkamp lassen sich mit dem Fahrrad in etwa 7 Minuten erreichen. Die grüne Umgebung, zahlreiche Parks und die Nähe zur Elbe (nur rund 4 Kilometer entfernt) eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung – ob Joggen im Park, Spazieren entlang des Elbufers oder ein Ausflug mit dem Rad ins Grüne.

**CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25132020 - 22549 Hamburg – Osdorf

## Contact

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

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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