

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Charmante 1-Zi-Wohnung am Botanischen Garten in Klein Flottbek v. privat



Objekt-Nr. OM-422818

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **296.000 €**

22609 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1977	Hausgeld mtl.	304 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt in der Mitte im Hochparterre eines gepflegten Ensembles in toller Lage in Klein Flottbek. Zwei Wohnhäuser mit insgesamt dreißig Wohneinheiten verteilen sich auf einem 4325m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die zu verkaufende Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> und wurde seit 2023 sukzessive, zuletzt 2025 renoviert.

Der großzügige Wohn-/Schlafraum besticht durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre mit einem hohen Wohlfühlfaktor und bietet mit der zum Garten ausgerichteten Loggia einen weiteren Raum im Freien. Die separate Küche überzeugt mit einer modernen Ausstattung und lädt zu ausgiebigen Kocherlebnissen ein. Alle Räume (Ausnahme Flur) sind mit Tageslichtfenstern ausgestattet. Der hochwertige Designboden in Holzoptik wurde in der gesamten Wohnung verlegt und bietet neben einer authentischen Oberflächenstruktur, Flexibilität bei hoher Strapazierfähigkeit, sowie Fußwärme. Die gesamte Anlage wird durch eine im Jahr 2021 erneuerte Gasheizung zentral beheizt, was für ein behagliches Raumklima sorgt. Ein Türspion in Verbindung mit der Gegensprechanlage ermöglicht selektiven Einlaß und erhöht somit die Sicherheit.

Zur Wohnung gehört ein trockener, geräumiger Kellerraum. Er liegt praktischer Weise unmittelbar unter der Wohnung, was sehr angenehm ist, wenn Sie schnell an ihre gelagerten Gegenstände gelangen möchten. Weitere Highlights sind der schöne Jugendstilzaun, der das Grundstück nach Süden hin begrenzt, der von innen zu erreichende Tiefgaragenstellplatz, ein Fahrradkeller, sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller der mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist. Ein solcher Waschkeller ist ebenfalls im Nachbarhaus vorhanden, sodaß jedes Haus seinen eigenen hat. Die Tiefgarage kann sowohl per Handsender, als auch mit dem Schlüssel der Schließanlage von außen geöffnet werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

## Sonstiges

Aufwendigere Erneuerungsmaßnahmen (Auswahl):

2021 neue Gaszentralheizung mit hydraulischem Abgleich

2016/17 Brandschutzgutachten und Umsetzung der Maßnahmen

2014 Fassadenreinigung und -hydrophorbierung

Seit 2011 sukzessive Balkonsanierungen

Modernisierung der Wohnung zuletzt 2025

Kaufpreis

Wohnung 296.000 EUR

Tiefgaragenstellplatz 30.000 EUR

Es fällt keine Provision für Käufer an, da privat verkauft wird.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hausgeld von mtl. 304,22 EUR verteilt sich folgendermaßen:

Wohngeld mtl. 162,12 EUR

Reparaturrücklage mtl. 142,10 EUR

Die Immobilie ist frei und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Die kompakte Wohnung ist eine hervorragende Entscheidung für Singles, Paare oder Anleger, die sowohl Wert auf eine sehr gute Wohnumgebung legen, als auch eine erstklassig angebundene Lage schätzen. Die Wohnung bietet eine hohe Lebensqualität und sichert eine langfristige Wertbeständigkeit.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen, Besichtigungen und Unterlagen zur Wohnung.

## **Lage**

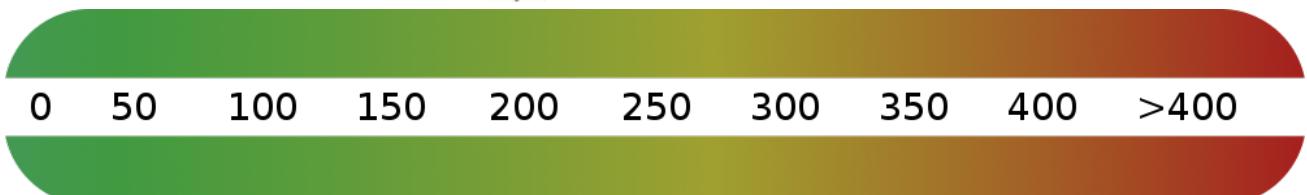
Die Wohnung liegt in Klein-Flottbek in einem der schönsten Stadtteile im begehrten Hamburger Westen, der durch seine zahlreichen Grünanlagen und Parks berühmt ist. Fünf Minuten zu Fuß ist der Botanische Garten erreichbar, der Jenisch Park und Wesselhöftpark sind ebenfalls in der Nachbarschaft. Die Nähe zur Elbe steigert noch den Freizeitwert. Vom Schiffsanleger Teufelsbrück können Fahrten auf der Elbe zu den Landungsbrücken, nach Finkenwerder oder zum Airbusgelände unternommen werden, es bieten sich auch Spaziergänge am Elbufer an. Verschiedene Restaurants sind in der Nähe. Sämtliche Geschäfte finden Sie im Elbe-Einkaufs-Zentrum, welches mit dem Auto in fünf Minuten und abseits großer Straßen mit dem Fahrrad in zehn Minuten zu erreichen ist. Ebenfalls bietet der beliebte Flottbeker Wochenmarkt vielfältige Angebote. Alternativ können Besorgungen auch im nahe gelegenen Nienstedten erfolgen oder in Othmarschen, was nur eine S-Bahnstation entfernt ist und wo in der Waitzstraße alle Dinge des täglichen Bedarfs angeboten werden. Da Klein-Flottbek über eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der S-Bahn und der Buslinien im Hamburger Gebiet verfügt, ist eine schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen und somit auch an die Hamburger Innenstadt gegeben, wodurch der Wohnort strategisch sehr zentral liegt. Ebenso wird in zehn Minuten die Autobahn A7 erreicht, was eine sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Auto gewährleistet. Günstig erreichbar sind auch die Science City Bahrenfeld und Desy.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



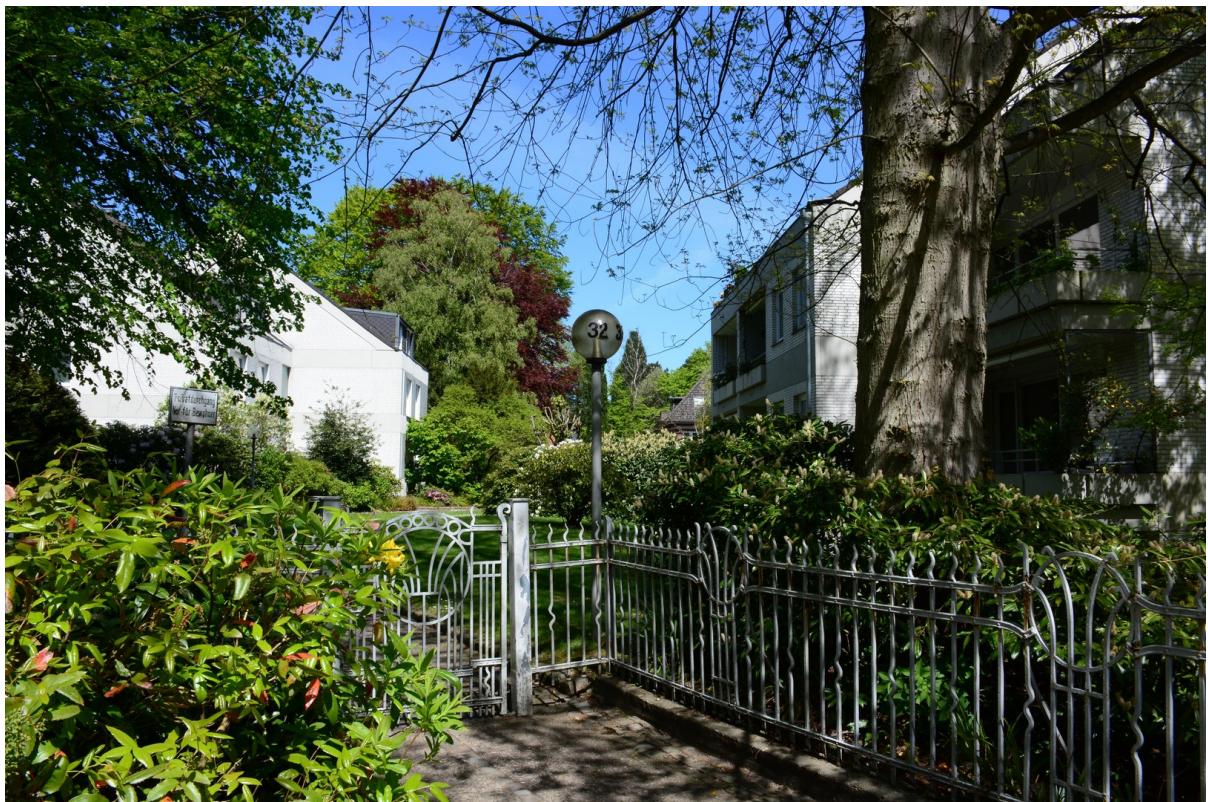
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

