



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Hochwertig sanierter Atriumbungalow in guter Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHE_546	<b>Datum:</b>	10.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Ort:</b>	22609 Hamburg Nienstedten / Klein Flottbek	<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	442,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Garage:</b>	0,00 €	<b>Preis:</b>	975.000,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MWST		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-09-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1970
<b>Befuerung:</b>	Fernwärme	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	165.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Anke Koch	<b>Straße:</b>	Waitzstr. 27
<b>Ort:</b>	22607 Hamburg	<b>Telefon:</b>	0152 04918825
<b>E-Mail:</b>	anke.koch@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Der hier angebotene Atriumbungalow bietet einer kleinen Familie genügend Platz zum Wohlfühlen, da alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu erreichen sind.

Auch für ältere Menschen ist das Haus bestens geeignet, da keine Treppen überwunden werden müssen. Es präsentiert sich barrierefrei! Besonders reizvoll ist der große Atriumhof, der eine geschützte Atmosphäre bietet und von fast allen Zimmern durch bodentiefe Fenster betreten werden kann. Hier kann man den ganzen Tag die Sonne genießen!

Das Haus vermittelt den Eindruck eines Neubaus und daher empfehlen wir unbedingt eine Besichtigung dieser ansprechenden Immobilie.

## Lage:

---

Die Hamburger Elbvororte zählen zu den besten Lagen der Hansestadt: hier lebt man ruhig im Grünen, hat alle Annehmlichkeiten vor der Tür und genießt die Nähe zur Großstadt mit allen Angeboten! Nienstedten liegt zwischen Othmarschen/Groß Flottbek und Blankenese und bietet ein wunderbares Umfeld: man erreicht zu Fuß das Ufer der Elbe mit dem Strand, kann alle Angebote

für den täglichen Bedarf im nahen Elbe-Einkaufszentrum wahrnehmen und hat die malerischen Ortskerne von Othmarschen oder Blankenese in der Nähe. Besonders gute Schulen für die Kinder, auch die Internationale Schule, und alle Möglichkeiten der Freizeitbetätigung sind leicht erreichbar. Man kann Segeln, Polo, Golf, Hockey und alle anderen Sportarten hier ausüben.

Wunderschöne Parks, darunter der schönste Hamburger Park, der Jenischpark, bieten sich für entspannende Spaziergänge an.

In den Restaurants am Ufer der Elbe kann man das Vorbeifahren der größten Schiffe erleben und kann von der großen fernen Welt träumen! Das ist das besondere Flair in dieser beeindruckenden Stadt!

## Ausstattung:

---

Das Haus präsentiert sich mit einem großen Atriumhof von ca. 70 m<sup>2</sup>, der von außen nicht einsehbar ist!

8 Häuser bilden eine Gruppe mit jeweils eigenem Grundstück.

Durch die Endlage ist bei diesem Haus zusätzlich ein schöner Gartenanteil neben dem Haus vorhanden.

Das Haus wurde 2014 hochwertig renoviert:

- das Flachdach wurde neu gedämmt und abgedichtet,
- der gesamte Sockelbereich inkl. Innenhof wurde erneuert
- alle Fenster des Hauses sind neu und wurden mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Außenrollläden ausgestattet,
- alle Wände wurden innen und außen neu verputzt
- alle Innentüren wurden erneuert und

- alle Böden, auch im Innenhof, wurden mit ansprechenden, modernen Belägen versehen,
- die Küche wurde zum Essbereich geöffnet und erhielt schöne helle Einbaumöbel mit allen notwendigen Geräten
- die Bäder sind modern und ansprechend ausgestattet

Zum Objekt gehört eine Einzelgarage in der Nähe.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Anke Koch unter der Mobilfunknummer 0177 5927626 oder der E-Mail-Adresse [anke.koch@kensington-international.com](mailto:anke.koch@kensington-international.com) gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

# Bilder

## Grundriss



## Foto im Atrium



Foto im Atrium



Haustür

