Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Weidestr. 122a
22083 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28
fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de
www.picon-hamburg.de

Exposé – Holstenring 2 (WE 16 / SP 85)

4-Zimmer-Wohntraum mit Balkon & TG-Stellplatz – Mitten in Ottensens grünem Herz

Anzahl der Zimmer	4 Zimmer
Wohnflächen	83,46 m²
Grunderwerbsteuer	5,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,0 % auf den Kaufpreis
Makler	3,5 % auf den Kaufpreis für den Käufer
Kaufpreis	760.000,00 € zzgl. 30.000,00 € für den TG-Stellplatz
Baujahr	1982
Lagebeschreibung	Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs – im lebendigen Stadtteil Ottensen. Diese Gegend ist bekannt für ihre charmanten Altbauten, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und eine vielfältige Kulturszene. Der Holstenring ist eine ruhige Seitenstraße, die urbanes Flair mit Erholung verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Der Altonaer Bahnhof mit hervorragender Verkehrsanbindung (S-Bahn, Fernverkehr) ist fußläufig erreichbar. Zudem lädt die nahegelegene Elbe mit ihren weitläufigen Parks und dem Elbstrand zu entspannten Spaziergängen ein. Familien profitieren von einer großen Auswahl an Kitas und Schulen in der Umgebung.
Objektbeschreibung	Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hamburg-Ottensen! Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt in einer ruhigen, begrünten Wohnstraße des beliebten Stadtteils Ottensen – einem der lebendigsten und zugleich entspanntesten Quartiere Hamburgs. Auf rund 83,5 m² Wohnfläche überzeugt das Zuhause mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer Ausstattung, die ideal auf Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen zugeschnitten ist. Das Wohnensemble ist von liebevoll gepflegten Grünflächen umgeben und bietet ein Umfeld, in dem sich urbanes Leben und naturnahe Rückzugsorte harmonisch verbinden. Spielplätze im Innenhof, kurze Wege zum Elbufer und ein vitales Stadtteilleben direkt vor der Haustür machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

Ein besonderes Plus ist der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen auch in der kalten Jahreszeit einen stressfreien Start in den Tag garantiert. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und barrierearm über einen modernen Aufzug.

Die Wohnung selbst bietet zwei gemütliche Kinderzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Blick ins Grüne. Die Küche mit offenem Essbereich bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung – perfekt, um gemeinsam zu kochen, zu lachen und das Leben zu genießen. Die aktuelle Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter.

Ein nach Süden ausgerichteter Balkon sorgt für sonnige Stunden und erweitert den Wohnraum in den Außenbereich – ein idealer Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Ein weiteres Highlight: Neben dem privaten Kellerraum steht Ihnen ein zusätzlicher separater Abstellraum direkt neben der Wohnung im Treppenhaus zur Verfügung – ideal für Dinge des täglichen Bedarfs oder selten genutzte Haushaltsgeräte.

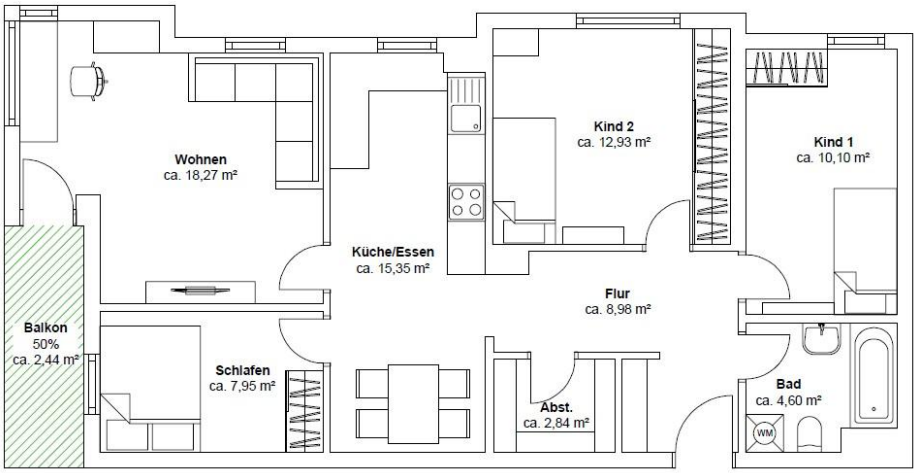
Diese Wohnung ist eine gelungene Verbindung aus urbanem Flair und entspanntem Wohnkomfort – und damit eine echte Rarität auf dem Ottensener Immobilienmarkt.

Aktuell ist die Wohnung seit dem 15.12.2020 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.368,50 EUR. Sollten Sie einen Eigennutz planen, sprechen Sie uns gern an – wir beraten Sie kompetent zu Ihren Möglichkeiten.

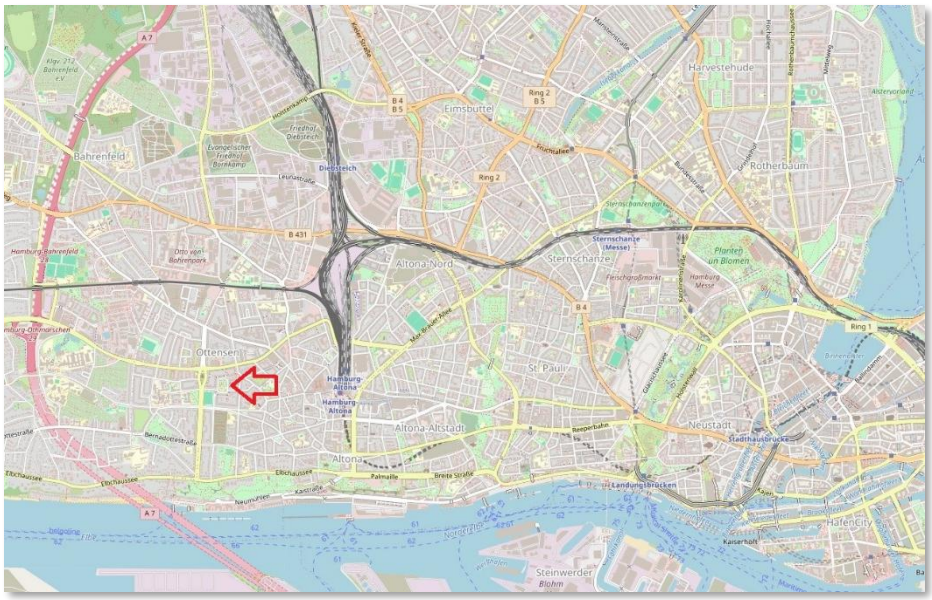
Highlights:

- **Fahrstuhl** – auch in die Tiefgarage
- **Tiefgaragenstellplatz** inklusive – sicher und komfortabel
- **Balkon** mit Blick ins Grüne – ideal für sonnige Stunden
- **Modernisierung 2020:** neues Badezimmer, neue Fußböden (Vinyl-Design in Holzoptik), Wände glatt gespachtelt, neue Türzargen und Innentüren
- **Innenhof mit Spielplatz** – familienfreundlich & ruhig
- **Waschmaschinenanschluss im Bad**
- **Abstellräume** innerhalb und außerhalb (neben der Wohnung im Treppenhaus) der Wohnung
- **Zusätzlicher Kellerraum**

Grundriss



Lage

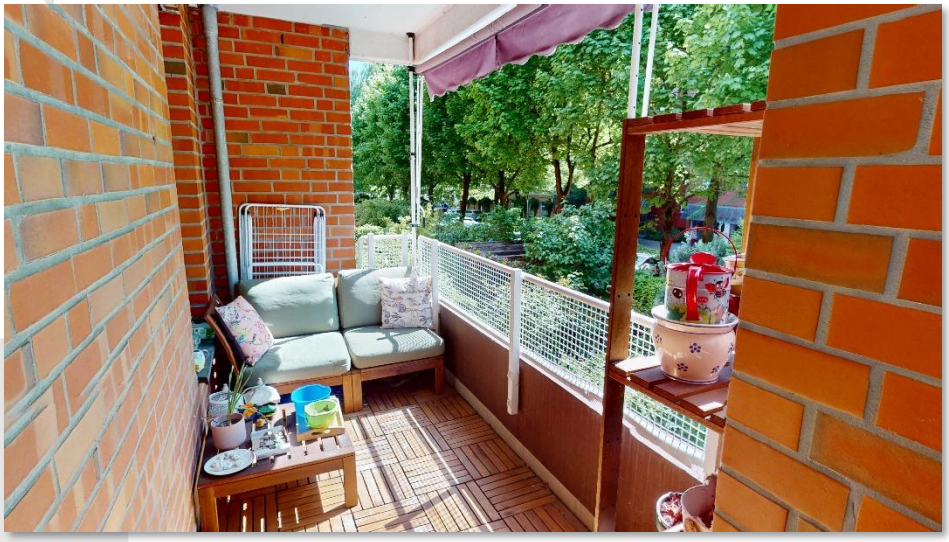


Hausansicht

Küche mit Essplatz

Wohnzimmer

Balkon am Wohnzimmer



Blick vom Balkon

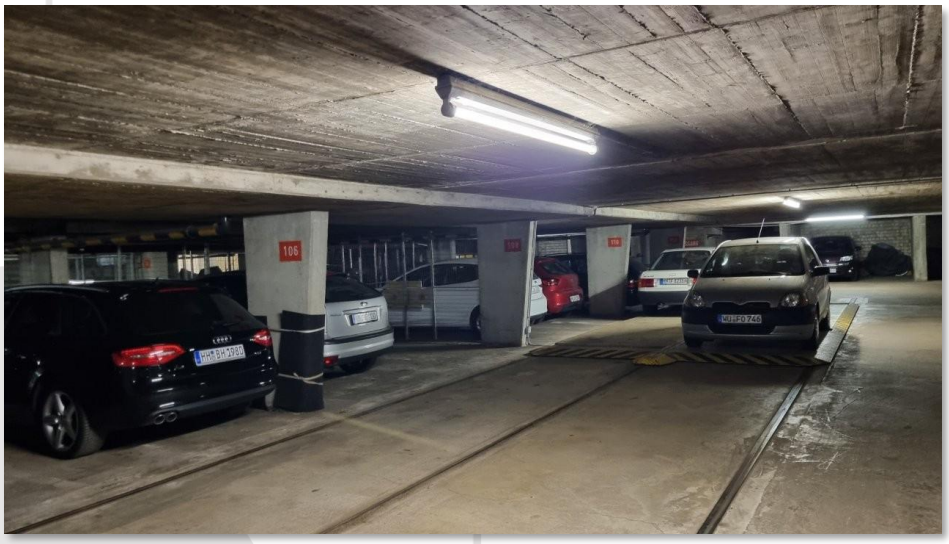
Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Bad

Grüner Innenhof

Tiefgarage (Impression)



Provisionshinweis
Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt keine Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätig nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,5 % inkl. geltender Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises zu zahlen. Der Verkäufer zahlt eine Provision in derselben Höhe. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz
Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdaten-schutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.