

Courtagefrei

 SALBEI 50

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 04 | 1. OG rechts
Salbeiweg 50 | 22337 Hamburg-Ohlsdorf



Naturnahes Wohnen mit außergewöhnlicher Ruhe

Wie der Straßename schon erahnen lässt, liegt dieser charmante Hamburger Rotklinker im Salbeiweg eingebettet in grüner und ruhiger Idylle. Der Ohlsdorfer Friedhof, einer der größten Parkfriedhöfe Europas, lädt zu entspannten Spaziergängen, Joggingrunden oder Ausflügen ein. Rundherum wartet die urbane Infrastruktur: Supermärkte, Schulen, Cafés und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Ob entspannt im Grünen den Tag ausklingen lassen oder spontan ins Stadtleben eintauchen – hier ist beides möglich.



[Zur Projekt-
website](#)

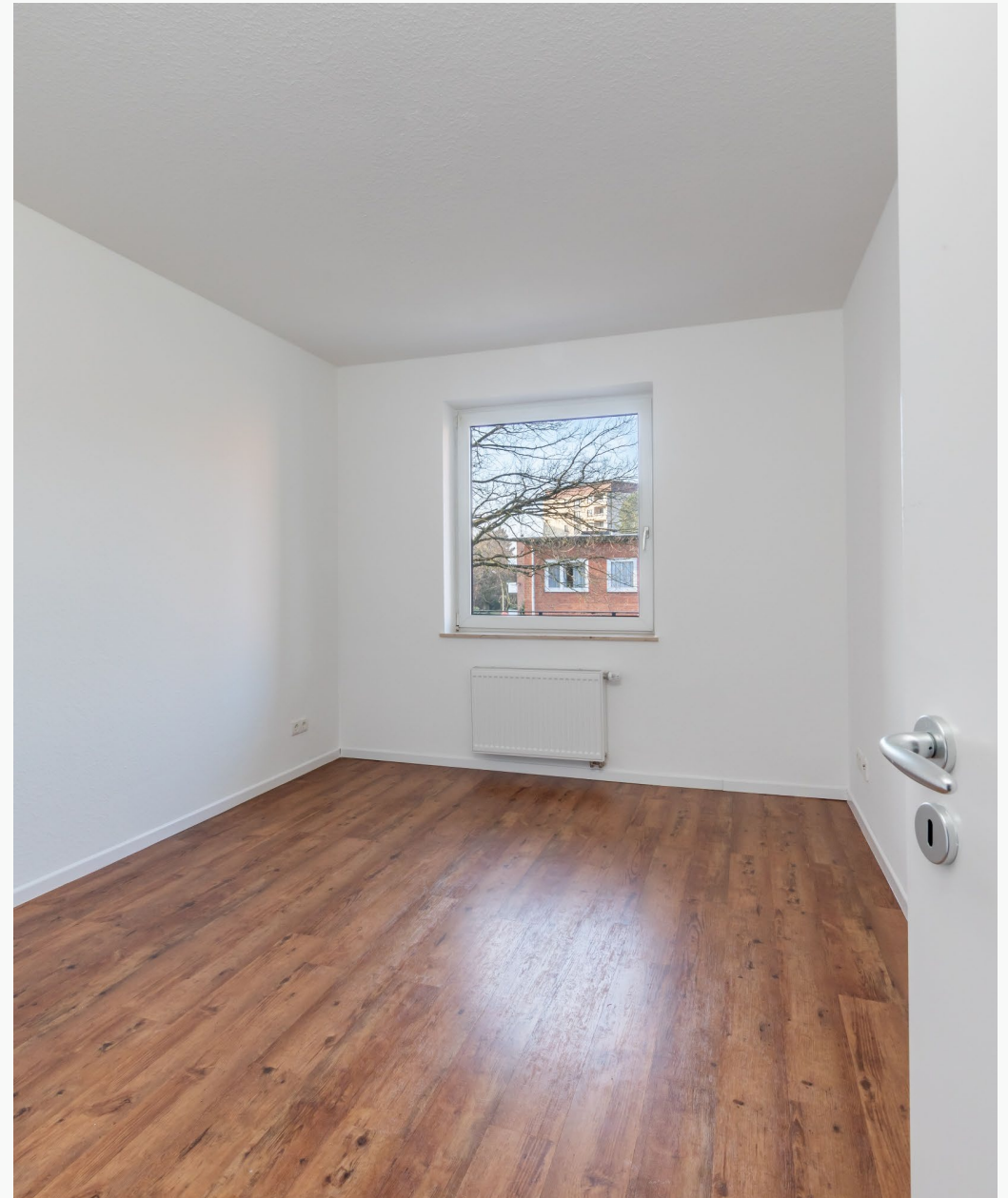
Die Wohnung



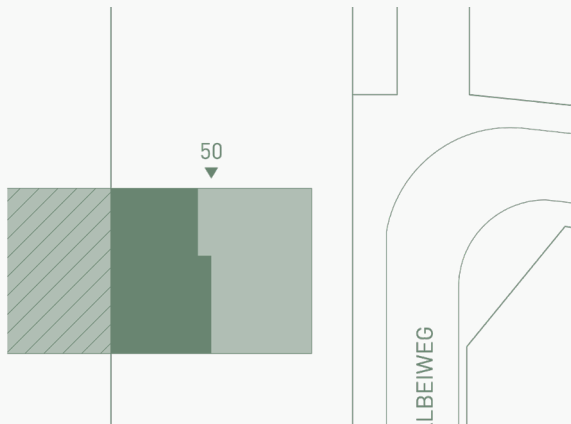
Wohnung 04 | 1. OG rechts

- Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Umgebung
- Gepflegter, renovierter Zustand
- Loggia mit Süd-West Ausrichtung
- Einbauküche inkl. Kühlschrank

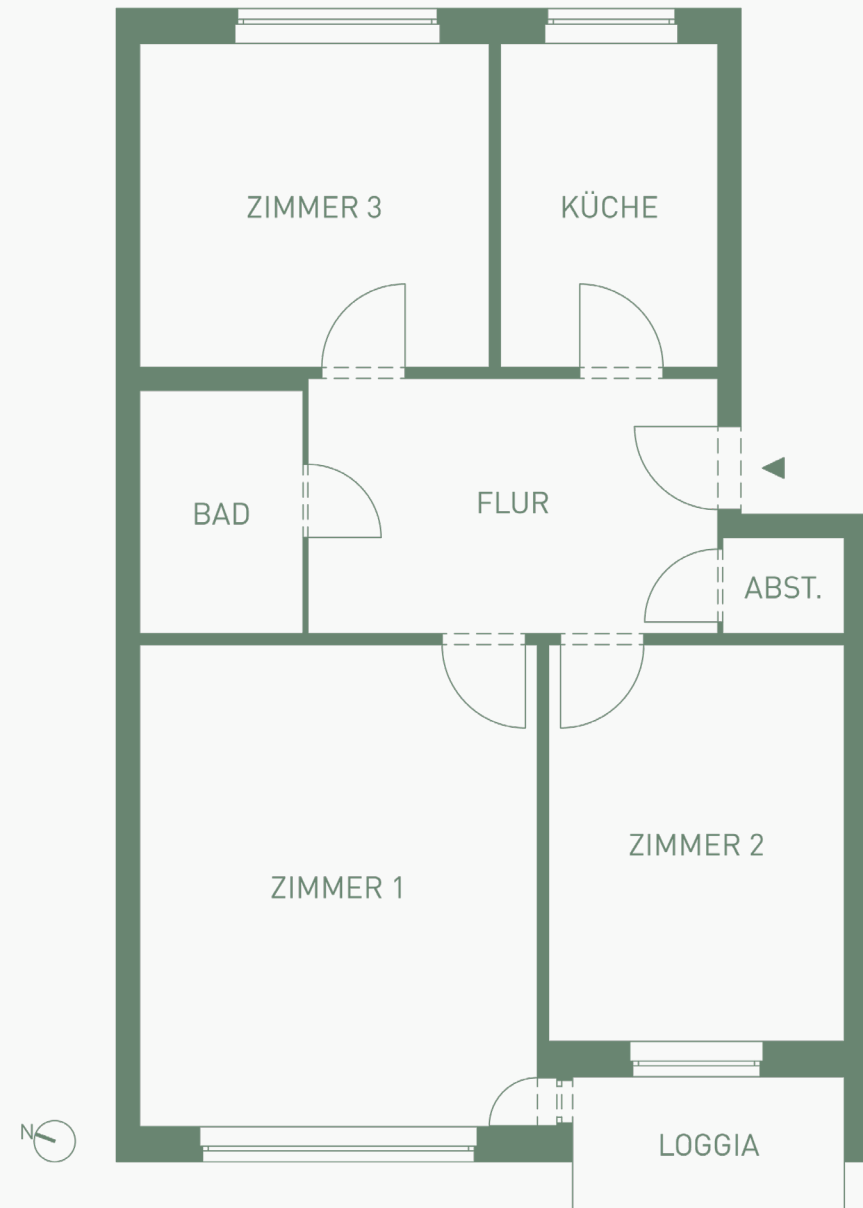
Typ	Etagenwohnung
Status	frei
Kaufpreis	389.000,00 €
Kaufpreis/m ²	5.560,28 €
Hausgeld p.m. (inkl. Heizkosten)	487,79 €
Verfügbarkeit	sofort
Zimmer	3
Fläche (gem. Plan)	ca. 70,34 m ²
Badezimmer	Vollbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	im Kellergeschoss
Loggia	1 x nach Südwest



Wohnung 04 | 1. OG rechts



Zimmer 1	20,53 m ²
Zimmer 2	11,41 m ²
Zimmer 3	13,07 m ²
Küche	8,10 m ²
Bad	3,65 m ²
Flur	9,86 m ²
Abstellraum	1,36 m ²
Loggia (50 % von 4,72 m ²)	2,36 m ²
Gesamt	70,34 m²



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.



Das Objekt





Der Stadt so nah und doch so fern

- Ruhige Wohngegend und freundliche Nachbarschaft
- Jede Wohnung mit Balkon
- Parkfriedhof Ohlsdorf nur einen Katzensprung entfernt
- Schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt
- S-Bahn-Station Rübenkamp zehn-, Bushaltstelle zwei Minuten fußläufig entfernt
- Fuhsbüttler Straße mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Restaurants in der Nähe
- Schnelle Verbindung zum Flughafen



Objektdetails

- Solider, zeitloser Hamburger Rotklinker
- Objekt und Außenanlagen präsentieren sich in einem gepflegten Gesamtzustand
- Alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen ausgestattet
- Funktionale Wohnungsgrößen und Raumaufteilungen
- Großzügige Abstellräume im Kellergeschoss
- Erneuerung des Daches in 2023/2024
- Neue Hauseingangstür
- Renoviertes und gepflegtes Treppenhaus

Baujahr	1968
Geschosse	2
Wohneinheiten	4
Wohnungen	2 bis 3 Zimmer
Wohnungsgrößen	62 m ² bis 71 m ²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120,5 kWh (m ² *a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Wärmerezeuger	2000

Die Lage



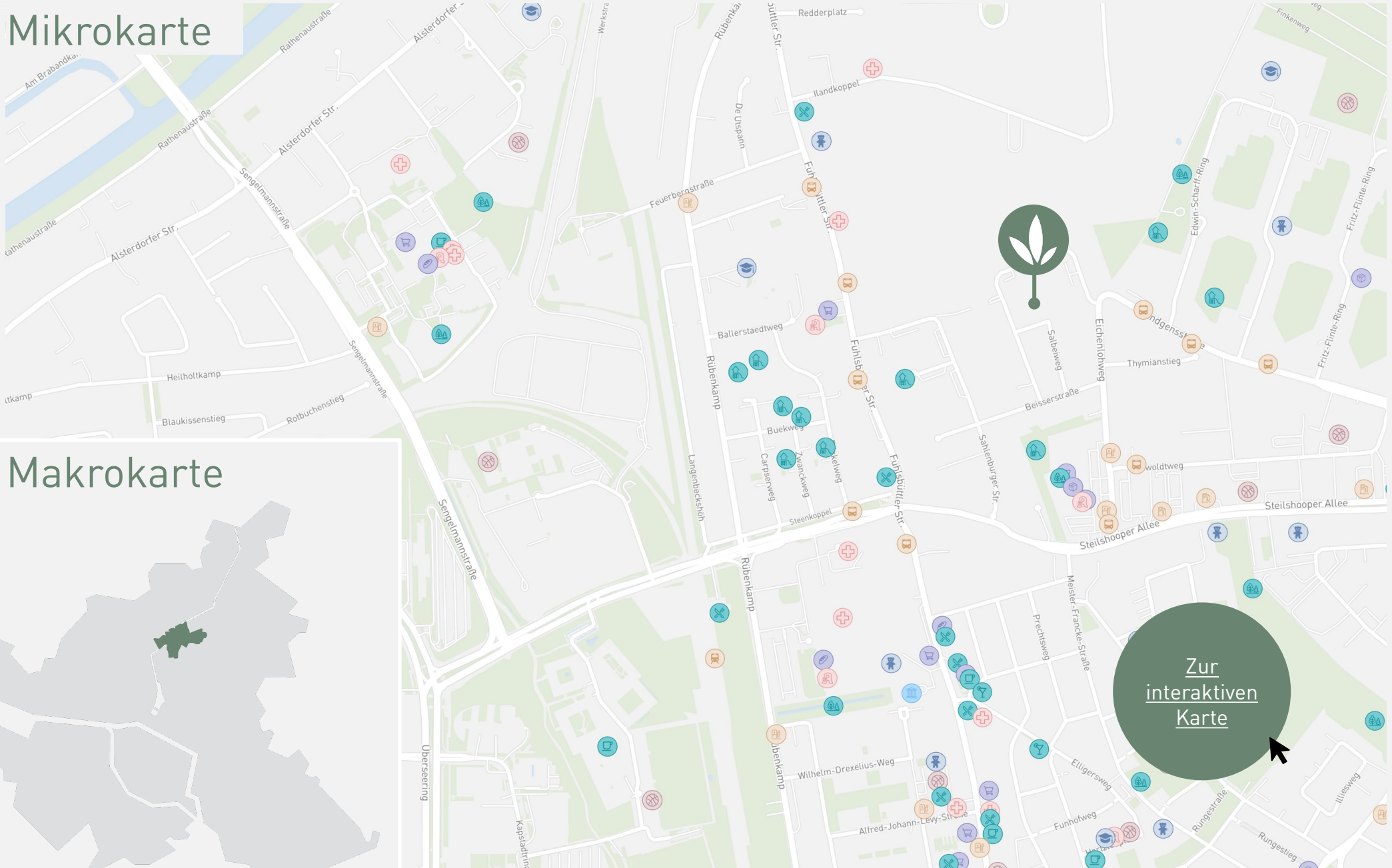
Wohnen am grünen Herzen Ohlsdorfs

Der Salbeiweg 50 befindet sich in einer gepflegten Anliegerstraße im Stadtteil Ohlsdorf. Hier erleben Sie eine einzigartige Kombination aus städtischem Leben und Naturidylle. Nur wenige Schritte entfernt liegt der Ohlsdorfer Friedhof, weit mehr als ein Friedhof: Ein riesiger Landschaftspark mit prachtvollen Alleen, jahrhundertealten Bäumen, glitzernden Teichen, Skulpturen und einem romantischen Rosengarten lädt zum Spazieren, Verweilen und Abschalten ein. Kulturelle Denkmäler und historische Anlagen verleihen Europas größtem Parkfriedhof zudem einen unvergleichlichen Charme.

Auch der Stadtpark, der Bramfelder See und die idyllischen Alsterläufe sind einfach erreichbar und bieten Tretboot-, Kanu- oder Badevergnügen sowie ausgedehnte Spaziergänge. Vom Alsterlauf aus können Sie direkt auf den Alsterwanderweg starten und endlose Wege entlang des Wassers erkunden – ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.



Mikrokarte



Makrokarte



[Zur interaktiven Karte](#)



Die Nahversorgung könnte kaum besser sein: Supermärkte sind fußläufig erreichbar, ergänzt durch charmante Geschäfte, Bäckereien, Cafés und Restaurants entlang der Fuhlsbüttler Straße. Alternativ erreichen Sie in nur zehn Minuten mit dem Auto den Alsterdorfer Markt, wo frische Lebensmittel, regionale Produkte, Blumen sowie Restaurants, Arztpraxen, eine Apotheke und ein Wochenmarkt auf Sie warten. Zudem sorgen regelmäßig stattfindende Veranstaltungen für eine lebendige, einladende Atmosphäre.

Für Familien bietet die Lage ideale Bedingungen: Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, das Bäderland Familienbad Ohlsdorf, der Hof Bullerbü mit Hofladen, Café und Tierhaus sowie die Bücherhalle Steilshoop bieten Freizeit, Spiel und Bildung direkt vor der Tür.

Die Verkehrsanbindung rundet das perfekte Wohngefühl ab: Die Bushaltestelle Gründgensstraße (West) liegt direkt um die Ecke, die S-Bahnstationen Rübenkamp und Ohlsdorf sind nur wenige Minuten entfernt und bieten schnelle Verbindungen in die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen. So genießen Sie die Nähe zur City, ohne auf die Ruhe und Grünflächen Ihrer Wohnlage verzichten zu müssen.



Kontakt



Tim Schoenrock

Projektmanager

+49 40 411725 - 56

ts@zht-k.de

zht-k.de

ZINSHAUSTEAM & KENBO

Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg



Courtage/ Kaufnebenkosten

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

[Zur Projekt-
website](#)