

Hamburg - Bergedorf

Bergedorfer Villenviertel: Rarität mit eigenem Garten!

Objektnummer: 24028407



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24028407
Wohnfläche	ca. 279 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Energieausweis	KEIN
----------------	------

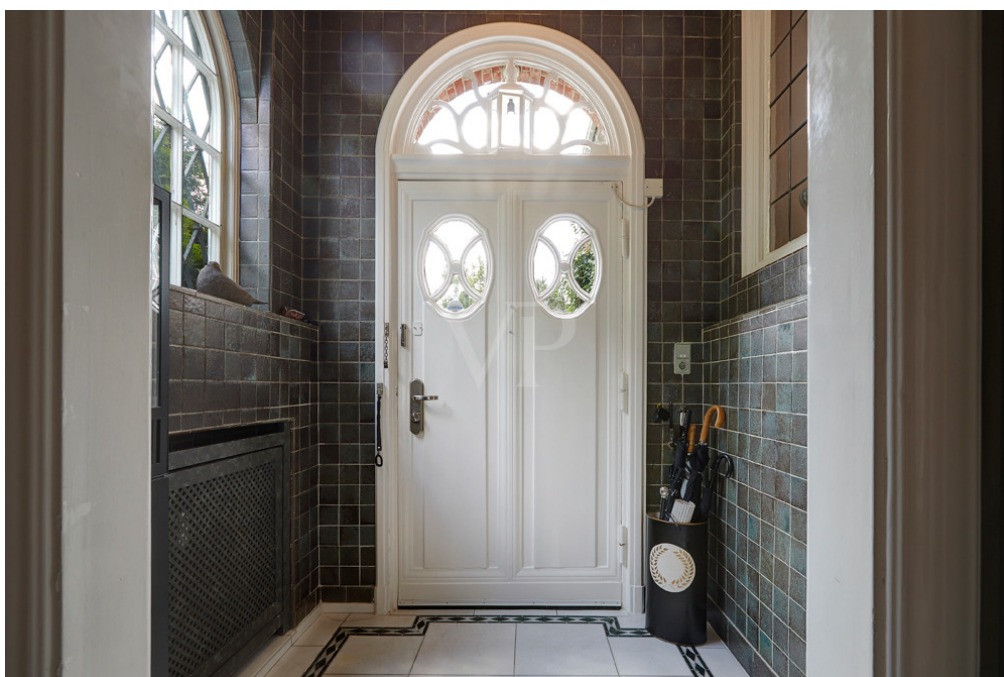
Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



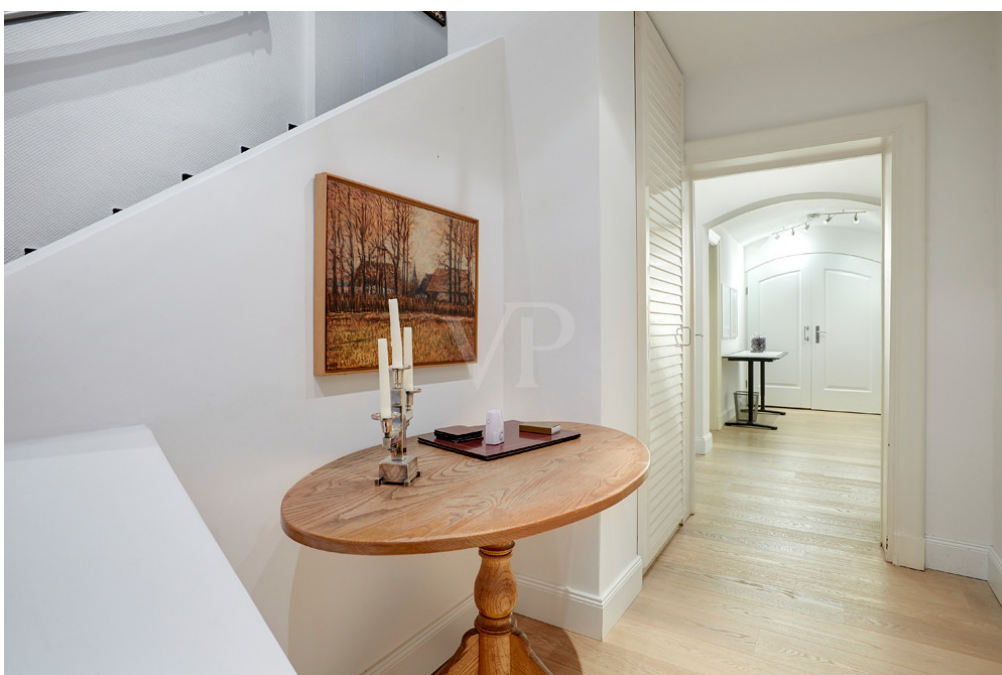
Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

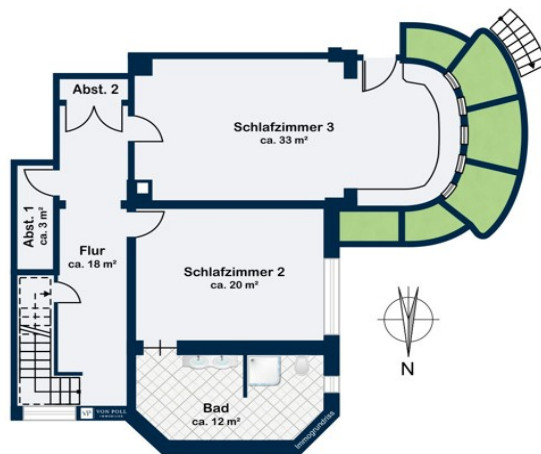
Die Immobilie



Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Ein erster Eindruck

In einer äußerst begehrten Lage im Bergedorfer Villenviertel befindet sich diese exklusive Wohnung im Hochparterre eines wunderschönen Bauwerks in klassischer Klinkerbauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 279 m² bietet sie Großzügigkeit und hohen Wohnkomfort auf zwei Ebenen: Im Erdgeschoss, die repräsentative Wohnebene u.a. mit zentralem Kaminzimmer, Schlafzimmer, Veranda, Wohn- und Esszimmer sowie Küchenräume. Im Untergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, welche im Sommer angenehm kühl sind, sowie ein Bad. Gleich beim Betreten der Wohnung gerät man ins Schwärmen: Alles passt perfekt zusammen und wurde mit dem richtigen Gespür für den Stil einer so besonderen Immobilie ausgewählt. Mit viel Liebe zum Detail wurden die wunderschönen Holzböden, die Stuckverzierungen an den hohen Decken und die stilvolle Wandverkleidung restauriert und sorgen jetzt für eine elegante Atmosphäre. Die gesamte Wohnung wurde aufwendig über die Jahre hinweg saniert und renoviert, der Souterrainbereich sogar komplett – sie präsentiert sich daher in einem bemerkenswerten Zustand. Durch den Denkmalschutz haben Sie gute Abschreibungsmöglichkeiten und auch die derzeitige "Heizungsdiskussion" ist für Sie kein Thema, da denkmalgeschützte Häuser hiervon ausgenommen sind. Ein absolutes Highlight der Immobilie ist der zauberhaft angelegte Garten mit einer Größe von ca. 400 m² zur alleinigen Nutzung. Auf der Terrasse und auch auf dem Balkon findet man Ruhe und Entspannung fernab des Trubels der Stadt. Der Garten wurde liebevoll gestaltet und ist uneinsehbar – hier lässt sich die Sonne bis zum Abend genießen – eine grüne Oase mitten im Villenviertel. Auch dies ist eine Seltenheit. Ein weiterer Pluspunkt ist das "Haus im Haus"- Gefühl. Sie betreten die Wohnung über Ihren eigenen Eingang - nicht über ein gemeinsames Treppenhaus, welches ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Gerade wenn Sie vorher im eigenen Haus gewohnt haben, werden Sie nicht das Gefühl haben, sich in irgendeiner Form einschränken zu müssen und können die Ruhe genießen. Einzigartig! Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit, in einem aufwendig modernisierten Altbau mit traumhaftem Garten – fußläufig zur City - zu wohnen. Die herausragende Lage und der perfekte Zustand machen diese Wohnung zu einer Rarität. Die Eigentümer sind beim Preis durchaus verhandlungsbereit.

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Ausstattung und Details

- Altbau in sehr gutem Zustand
- Denkmalschutz (Abschreibungen + Zuschüsse möglich)
- Historischer Kamin aus Marmor
- Sprossenfenster komplett in den letzten 5 Jahren erneuert
- Hochwertige Verkleidung der Heizkörper
- Fischgrätparkett zum Teil aufgearbeitet
- Viele, gut erhaltene Schiebetüren
- 2020 komplette Sanierung des Souterrains inkl. Böden, Estrich, Treppe
- Niedriges Wohngeld von ca. 574 Euro
- Uneinsehbarer, zauberhaft angelegter Garten (ca. 400 m2)
- Keller ca. 10 m²
- Stellplatz und gute Parkmöglichkeiten in der Strasse

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Alles zum Standort

Schon immer stark nachgefragt und bei Alt und Jung als Wohnort bevorzugt: Das Bergedorfer Villenviertel - von Bergedorf kommend links von der Wentorfer Strasse liegend - gehört dieses Gebiet zu den top Adresslagen von Hamburg. Das Umfeld ist geprägt von klassischen Einfamilienhäusern und repräsentativen Villen. Viele Straßenzüge sind wegen der besonders schönen und wertvollen Bausubstanz und Architektur als denkmalwürdig eingestuft. Die beliebte Bergedorfer Innenstadt mit einer der ältesten Fußgängerzonen und der einzigen Schlossanlage Hamburgs erreichen Sie ebenso in wenigen Gehminuten wie diverse Schulen, alle öffentliche Einrichtungen und Ärzte. Auf ein Auto können Sie hier gut verzichten. In der Nähe beginnen weitläufige Waldgebiete und Grünanlagen, welche zahlreiche Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Erholung in der Natur bieten. Mehrere Sportvereine, Reitställe und vier Golfplätze findet man in den benachbarten Ortschaften. Mit der S-Bahn, die zu Fuß in etwa 15-minütiger Entfernung liegt, können Sie entspannt die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichen. Auch ein Bus zum Bergedorfer Bahnhof und nach Wentorf/Reinbek hält in der Nähe. Über die A1 (Hamburg-Lübeck), die B5 oder die A25 ist die Innenstadt ebenfalls in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Fahrzeit an die Ostseeküste beträgt ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com