

Hamburg - Bergstedt

# Home sweet Home in Hamburgs Walddörfern

Objektnummer: 26197008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 819.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

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

Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26197008	Kaufpreis	819.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2008		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



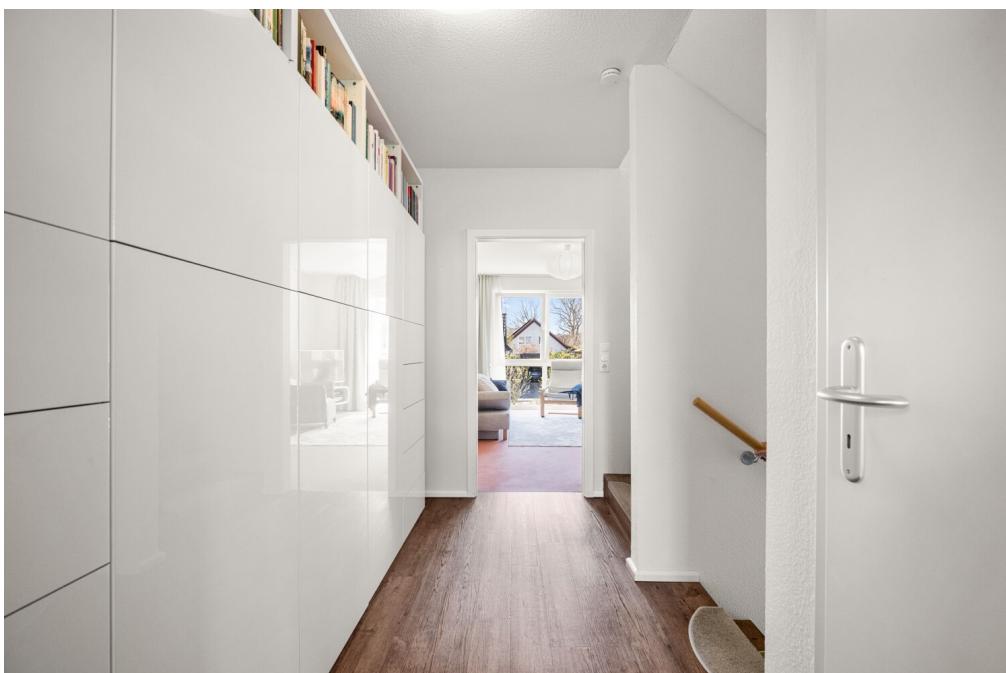
Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## Die Immobilie



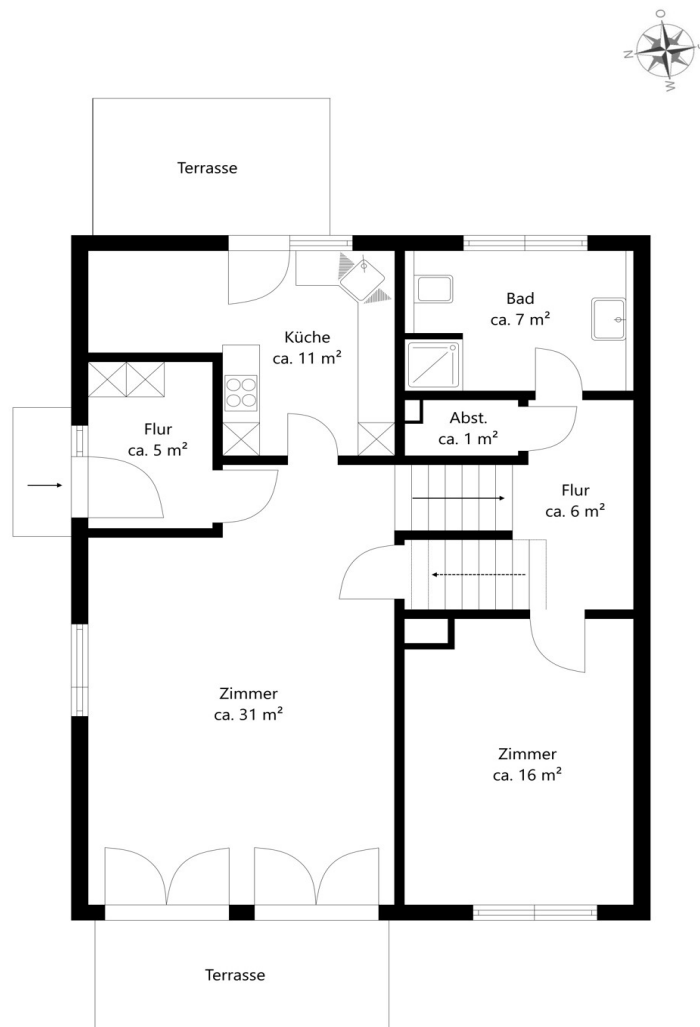
**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

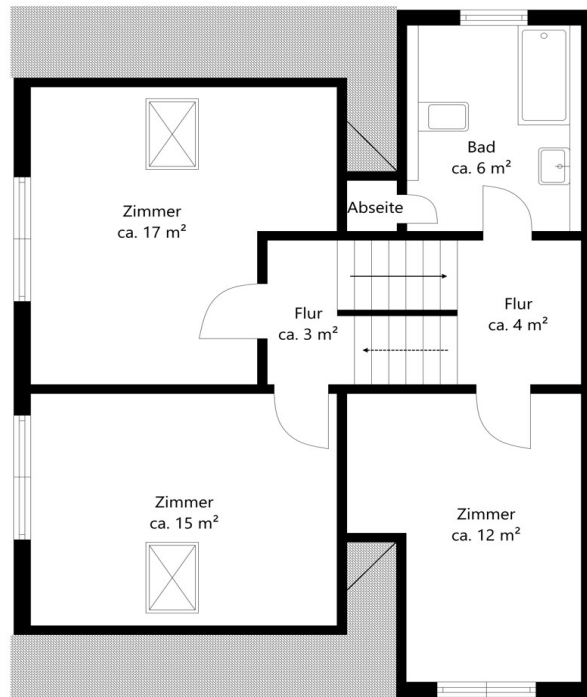
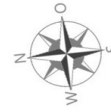
## Die Immobilie

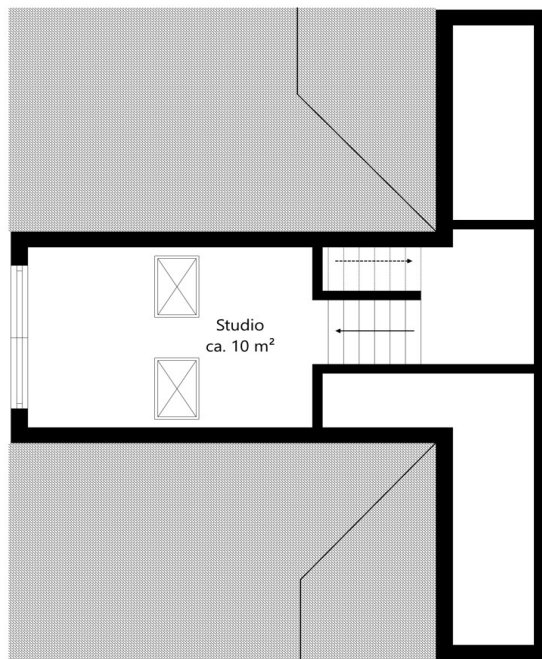
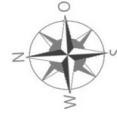


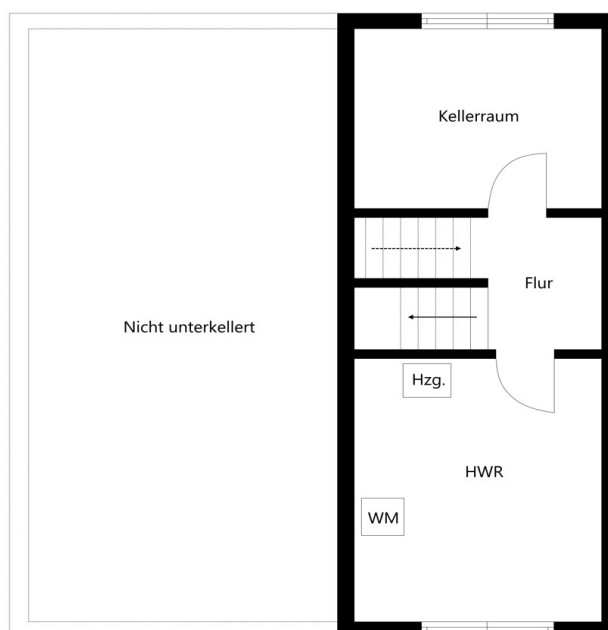
Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt

## 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: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Ein erster Eindruck

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte vereint auf stilvolle Weise moderne Wohnkultur, durchdachte Architektur und ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl, das gleichermaßen von Offenheit und Geborgenheit geprägt ist. In ruhiger, familienfreundlicher Lage am Ende einer Sackgasse am grünen Alstertal gelegen, entfaltet das Haus seine besondere Atmosphäre. Besonders prägend ist dabei das architektonisch reizvolle Split-Level-Konzept, das dem Haus den individuellen Charakter verleiht. Die versetzten Wohnebenen schaffen spannende Sichtachsen, ein luftiges Wohngefühl und zugleich klar voneinander getrennte Bereiche, die sowohl Gemeinsamkeit als auch Rückzug ermöglichen – eine gute Balance zwischen Kommunikation und Privatsphäre entsteht. Mit insgesamt vier möglichen Schlafzimmern und zwei Bädern bietet das Haus fantastisch Platz für größere Familien. Der wohnlich ausgebaute Spitzboden sowie der mit großen Fenstern ausgestattete Souterrainbereich ergänzen das Raumangebot großzügig.

Es wurde viel Wert auf Licht und Wohnqualität gelegt. Bodentiefe Fenster und Terrassentüren durchziehen nahezu alle Ebenen, so dass natürliches Licht Ihren ganzen Tag begleitet. Dabei lässt der durchdachte Grundriss viele praktische Stauräume keineswegs außer Acht. Schon der Eingangsbereich empfängt seine Bewohner und deren Besucher hell und freundlich und bietet Platz für Garderobe und Schuhe.

Das Zentrum des Hauses bildet das Erdgeschoß, welches sich hell und einladend präsentiert. Hier entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus gemeinschaftlichem Leben und wohnlicher Struktur. Die Küche ist neben dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich ein besonderes Merkmal des Hauses: Sie ist bewusst geschlossen angelegt, wirkt dennoch verbunden und kommunikativ. Bei Bedarf lässt sich die Tür schließen. So bleiben Kochgerüche und

Alltagsdynamik auf Wunsch diskret im Hintergrund. Die angrenzende Terrasse, die sich wunderbar für Frühstück, Lunch oder kleine Kaffeepausen anbietet, rundet diesen Teil des Hauses wunderschön ab.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der aufwendig angelegte Garten, der das Haus auf beiden Seiten umrahmt und ihm eine außergewöhnlich grüne, lebendige Atmosphäre verleiht. Dieser Außenbereich wird hier zu weit mehr als nur Garten- und Terrassenflächen – er wird zu einem echten Lebensraum, der Erholung, Genuss und Naturverbundenheit auf besondere Weise miteinander verbindet. Der mit Bedacht und Sachverstand angelegte Obst- und Naschgarten einerseits, der prächtige Blüh- und Duftgarten andererseits lassen Hobbygärtnerherzen höherschlagen.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot mit einer modernen Carportanlage samt angrenzendem Schuppen. So können Sie zwei Fahrzeuge bequem auf dem eigenen Grundstück parken und dank stilvoller Glasüberdachung trockenen Fußes Ihr Haus erreichen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Ausstattung und Details

- \* Carport mit angrenzendem Schuppen
- \* Glasüberdachung für einen regensicheren Übergang zum Hauseingang
- \* Großzügige Terrassenüberdachung aus Glas
- \* Außenwasserhähne
- \* Abschließbare Fenster- und Türen im Erdgeschoss
- \* Bodentiefe Fenster im Obergeschoß
- \* Be- und Entlüftungsanlage
- \* KfW 60
- \* Schallschutzwand zum Doppelhausnachbarn
- \* Weiße Wanne für maximale Abdichtung im Kellerbereich
- \* Beheizter Keller mit Tageslicht
- \* LAN Kat7 in allen Wohnräumen
- \* Stromfreischaltung in den Schlafzimmern

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Alles zum Standort

Bergstedt ist ein idyllischer Stadtteil im Nordosten der Hansestadt und gehört zu den beliebten Hamburger Walddörfern. Er zeichnet sich durch seinen historischen Ortskern mit der romanischen Kirche und die Einbettung in die beiden Naturschutzgebiete Hainesch-Iland und Rodenbeker Quellental aus. Viele Wiesen und Felder prägen den grünen Charakter der Gegend.

Die ansprechende Bebauung mit kleinen Wohneinheiten wie Einfamilien- oder Doppelhäusern und Villen, ruhige Straßenzüge mit 30er Zonen und viel Natur bieten ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben. Im Ortskern findet sich alles für den täglichen Bedarf, wie z.B. ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt und eine Apotheke sowie diverse Ärzte und ausgesuchte Gastronomie. Auch das ebenfalls sehr beliebte, angrenzende Hamburg-Volksdorf ist schnell erreicht.

Für sportliche Aktivitäten bieten Bergstedt und das unmittelbare Umfeld ein vielseitiges Angebot. Neben etablierten Sportvereinen mit Sparten wie Fußball, Hockey, Tennis und Tischtennis finden sich in der Umgebung zudem Reitställe, Reitschulen sowie weiterreichende Fitness- und Freizeitangebote. Die direkte Nähe zum Alstertal und zu den weitläufigen Grün- und Naturschutzflächen lädt darüber hinaus zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden, Fahrradtouren und Kanuausflügen ein.

Sämtliche Schulformen, mehrere Kitas und eine kulturelle Begegnungsstätte bilden ein umfangreiches Bildungsangebot.

Mit dem Auto sind Sie zudem in ca. zehn Minuten im beliebten Alstertal-Einkaufszentrum.

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26197008 - 22395 Hamburg - Bergstedt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)