

Hamburg - Bergedorf

Bergedorfer Villenviertel: Rarität mit eigenem Garten!

Property ID: 24028407



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279 m² • ROOMS: 7

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

At a glance

Property ID	24028407	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 279 m ²	Commission	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 10 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1920		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

The property



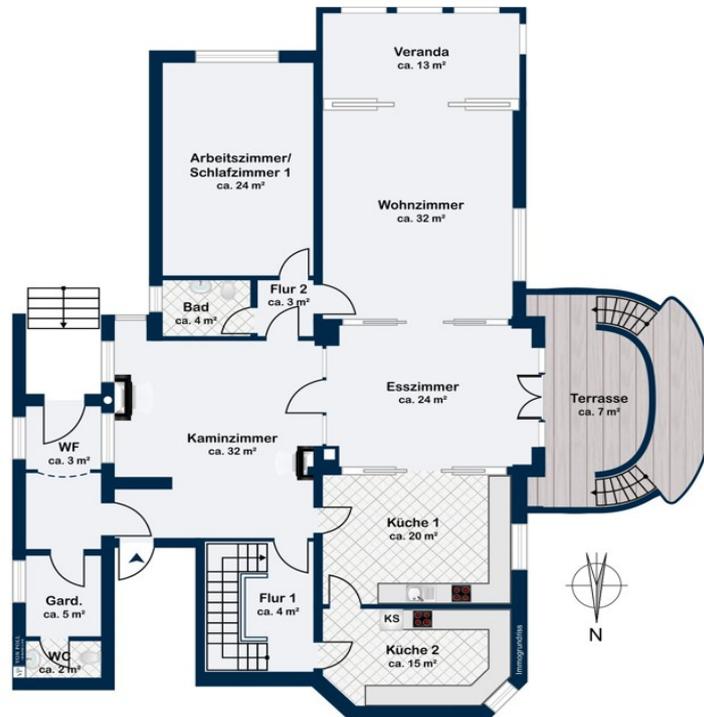
Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

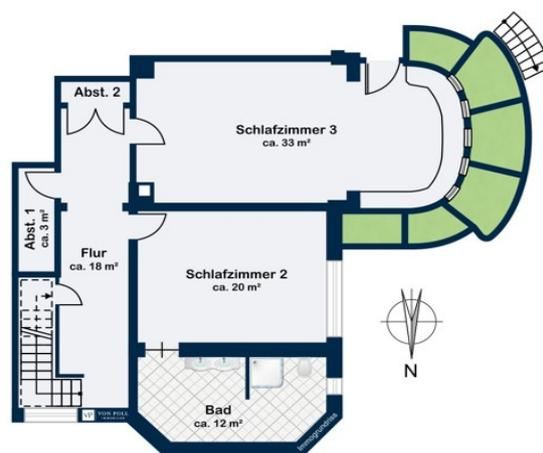
The property



Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

A first impression

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.

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

All about the location

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.

Property ID: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg - Saxony Forest

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com