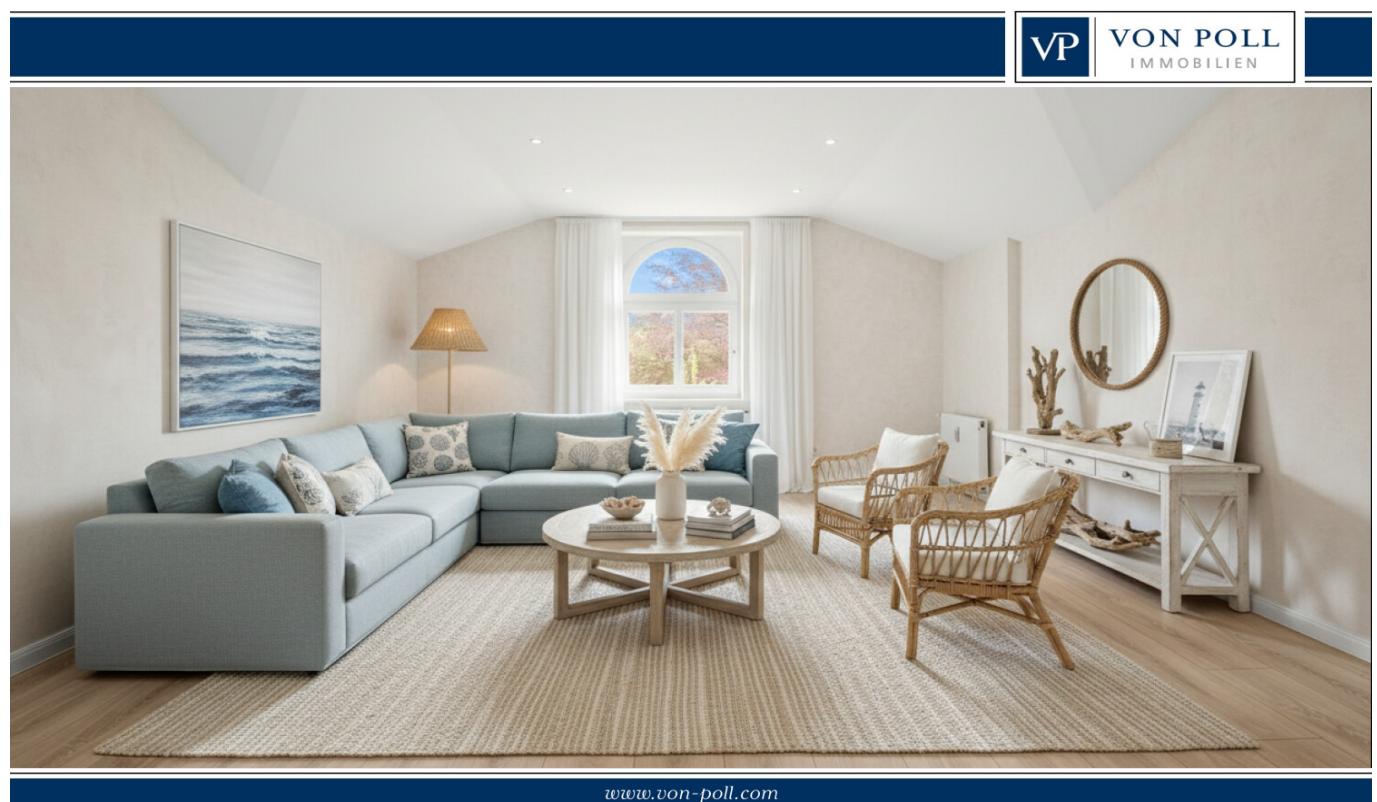


Hamburg

## Small - charming - with a sunny garden!

*Property ID: 25028461*



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## At a glance

Property ID	25028461	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1882		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## Energy Data

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

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



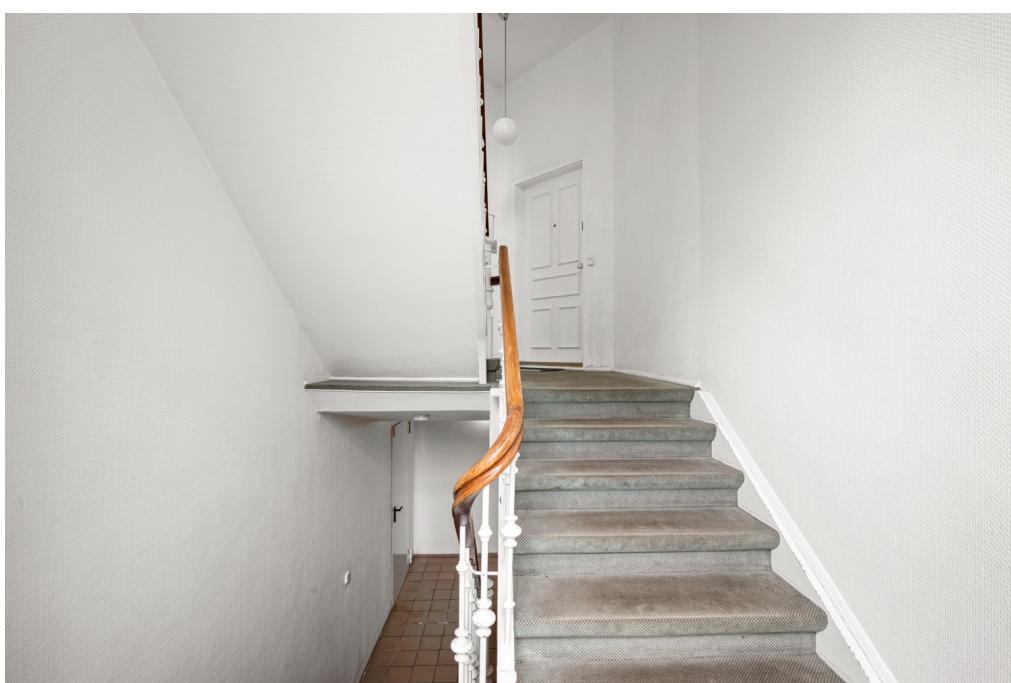
Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



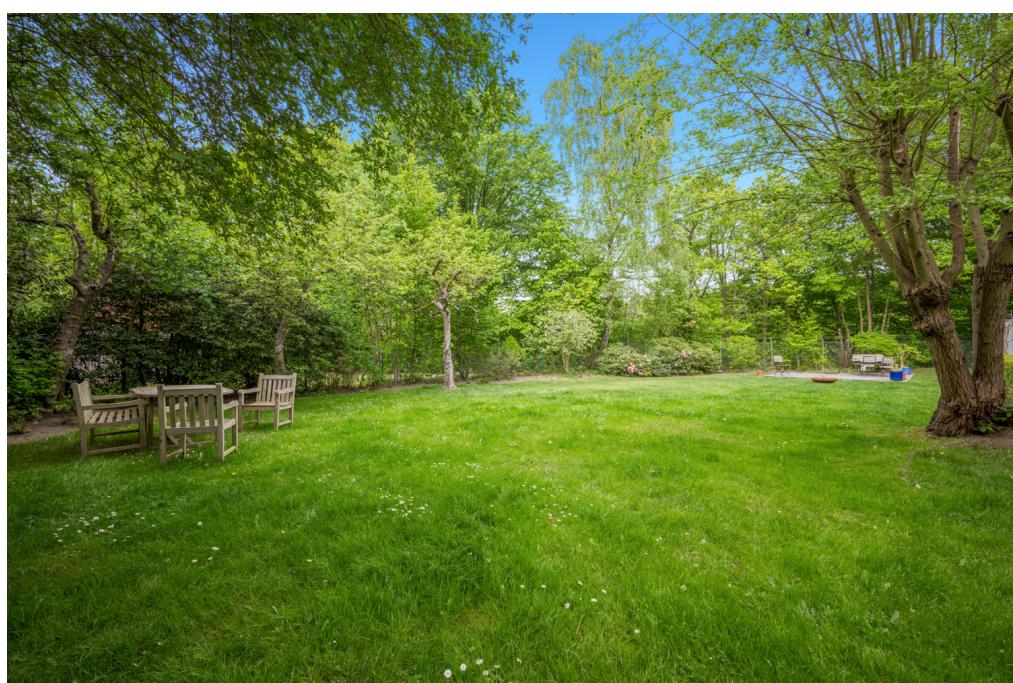
Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



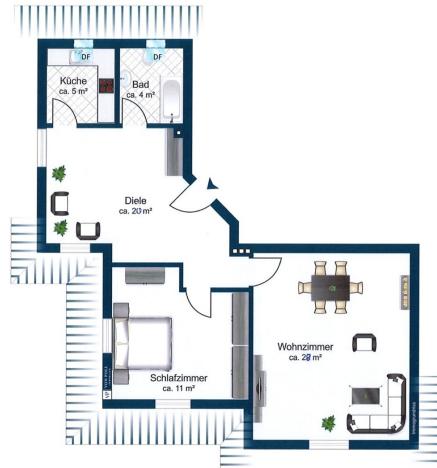
Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Nicole Lübkemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebkemann@von-poll.com

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



**WIR SIND  
FÜR SIE DA**

**WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE  
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

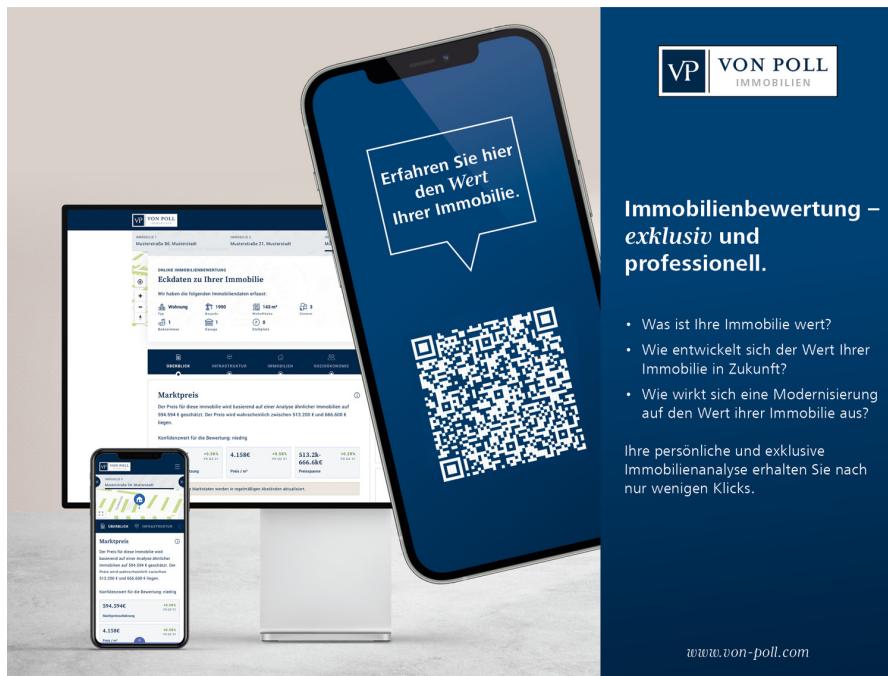
**Wir freuen uns darauf,  
Sie zu beraten!**

T.: 040 - 22 63 97 46 | [hamburg@vp-finance.de](mailto:hamburg@vp-finance.de)

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## A first impression

This bright and well-maintained penthouse apartment is located in a listed villa dating back to 1882 in the sought-after Bergedorf villa district. It can be described, without exaggeration, as one of the most beautiful buildings in the area. With a living space of approximately 68 m<sup>2</sup>, this condominium offers an attractive retreat for young couples or singles. The layout comprises two rooms, including a cozy living room that is ideally suited as a central living area. The bedroom offers the necessary peace and privacy for restful nights. The generously sized hallway serves as an ideal dining area and connects all the rooms of this well-designed apartment. The kitchen is functionally designed and offers ample space for kitchen utensils and food preparation. A modern full bathroom with a washing machine connection completes the living space: perfect for relaxation after a long day. The apartment is part of a small owners' association consisting of only seven units in total – a friendly and harmonious atmosphere prevails. The shared use of the lovely garden perfectly compensates for the lack of a balcony. A garage, included in the purchase price, adds to the appeal of this property. The property is well-maintained. The apartment features central gas heating, and its listed building status means it is exempt from building energy efficiency regulations. A cellar is also included, providing additional storage space. The building also offers a shared laundry room with a washing machine and dryer. Located in a listed villa, you not only benefit from a historically charming ambiance but also from potential tax advantages. These advantages arise from depreciation allowances due to the listed building status, which can result in tax relief. If you are looking for an apartment that perfectly combines history and comfortable living, this penthouse apartment could be the right choice for you. We are happy to provide further information or arrange a viewing appointment at any time. You can find all our listings exclusively at: <https://www.von-poll.com>

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## 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.

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 in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Fahrzeit an die Ostseeküste beträgt ca. 45 Minuten.

Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg

## Other information

**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 vorbehaltlich 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.

**Property ID: 25028461 - 21029 Hamburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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