

Hamburg

# Vierlanden: Raum für gemeinsames Leben!

Property ID: 26028410



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

**PURCHASE PRICE: 779.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 769 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

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

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## At a glance

Property ID	26028410
Living Space	ca. 153 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2005
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	779.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	98.13 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

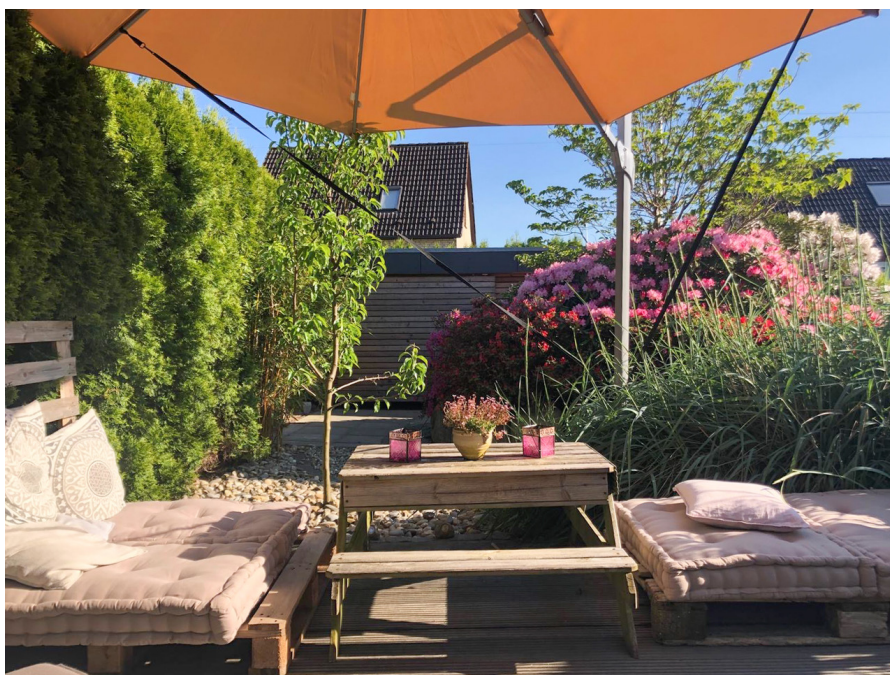
## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

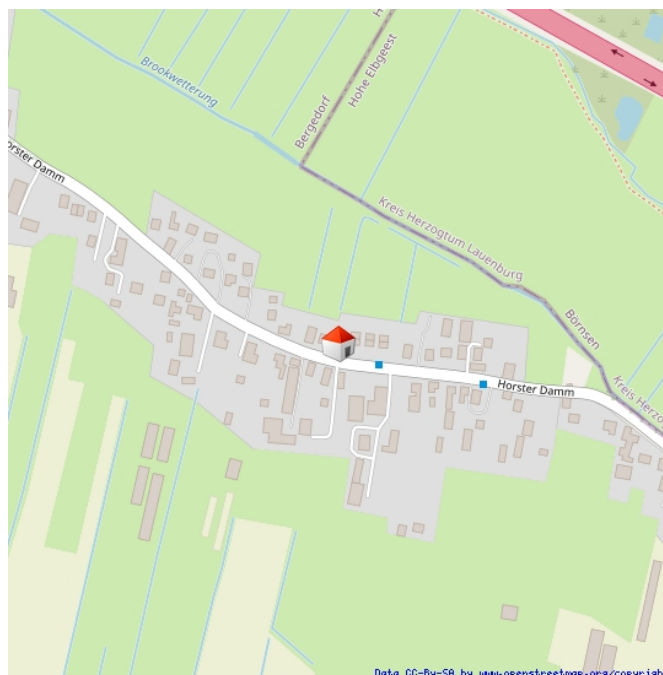
## The property





Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



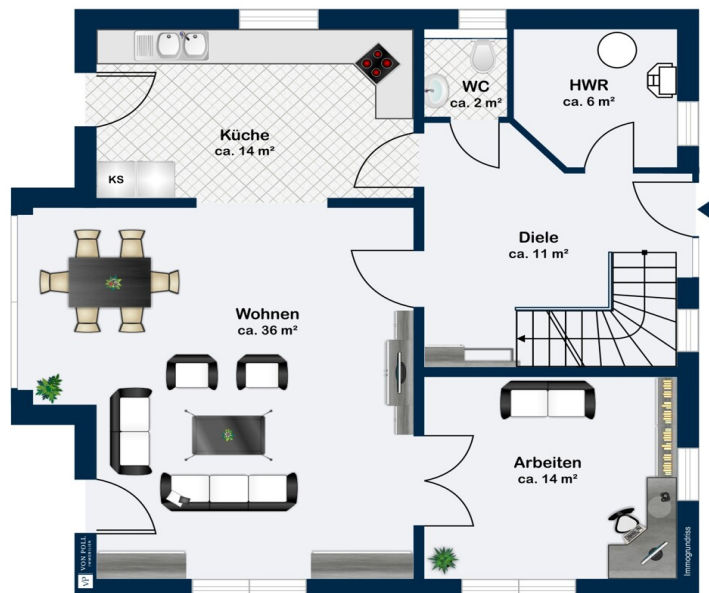
Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

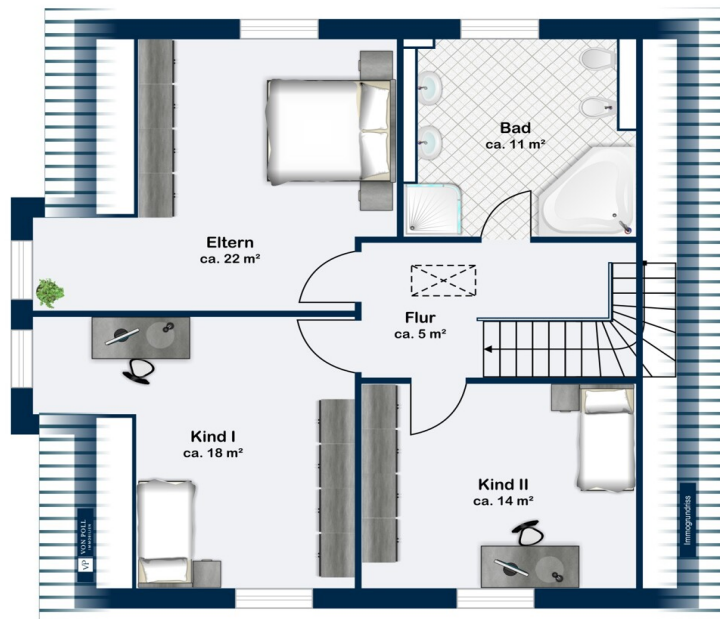
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## 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: 26028410 - 21039 Hamburg

## A first impression

Dieses schicke, in massiver Bauweise errichtete Kapitänshaus, verbindet Komfort, Gemütlichkeit sowie Modernität. Es bietet Ihnen eine ideale Kombination aus naturnaher Wohnlage sowie einer großzügigen Wohnfläche. Ein tolles Familienhaus in einer ruhigen und ländlichen Atmosphäre im "Blumen-, Obst- und Gemüsegarten" von Hamburg.

Treten Sie ein und lassen Sie sich überzeugen:

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, die in den schönen Wohn-/Essbereich als auch in die Küche führt. Die hochwertige Küche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und bildet gemeinsam mit dem großzügigen Wohn-/Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Ambiente für das Miteinander in der Familie und auch mit Gästen. Ein durch eine Flügeltür vom Wohnzimmer abgetrennter Raum bietet eine weitere Rückzugsmöglichkeit. Ob Homeoffice oder Gästezimmer, hier ist vieles möglich. Auch einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC finden Sie im Erdgeschoss vor.

Große Fensterflächen sorgen tagsüber für viel Helligkeit und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Er wurde nach dem Bau von einem Landschaftsarchitekten geplant und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Hobbygärtner. Auch Kinder finden hier viel Platz zum Spielen im Grünen.

Eine schicke Holztreppe, die sehr gut zu dem hochwertigen Parkettfußboden passt, führt in das Obergeschoss. Dies umfasst drei geräumige Schlaf-/Kinderzimmer und ein schickes Familienbad. Das große Badezimmer ist mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Eine Raumsparntreppe führt in den teilweise selbst ausgebauten Spitzboden. Er bietet sowohl Platz zum Verstauen als auch die Möglichkeit für ein Büro oder als Spielfläche für die Kinder. Es handelt sich hierbei um Nutzfläche.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme, eine Solaranlage sorgt für Warmwasser.

Ein Doppelcarport, eine gemütliche Sitzecke und ein praktischer Schuppen befinden sich vor dem Haus. Weitere zwei Gartenhäuser/Schuppen ermöglichen zusätzliche Abstellmöglichkeiten und können als "Arbeitsfläche" für den Hobbyhandwerker genutzt werden. Das Grundstück ist komplett umzäunt, die Zufahrt erfolgt durch ein motorbetriebenes Tor.

All diese Vorzüge bieten ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare, die naturnah leben, aber auf Komfort nicht verzichten wollen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## Details of amenities

Besonderheiten/Ausstattung:

- Solaranlage für Warmwasser
- gut durchdachte Aufteilung der Wohnfläche
- großzügiger Garten angrenzend an Wiesen/Weiden
- Doppelcarport
- Garten umzäunt

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## All about the location

Das ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage in den Vierlanden – einer beliebten ländlichen Region der Metropole Hamburg. Das dörfliche geprägte Altengamme mit seinen ca. 1.400 Einwohnern ist ideal für Paare, Berufspendler und Familien. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, Ruhe und Geborgenheit. Die Region ist noch immer landwirtschaftlich geprägt, es werden vor allem Blumen, Obst und Gemüse angebaut.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen: Liebevoll geführte Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Gemeinschaftsschule.

Güter des täglichen Bedarfs erhalten Sie beim Frischemarkt in ca. 13 Minuten fußläufiger Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Curslack, Börnsen oder Bergedorf.

Altengamme und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Fußball, Reiten, Rad-, Jogging- und Gassi-/Spazierstrecken. Die Gose- und Dove-Elbe fließt durch die Vierlande und ist ein Eldorado für Wassersportler. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants das bekannte Bergedorfer Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus hat facettenreiche Aktivitäten – suchen Sie sich eines der vielen Optionen aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 30 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hamburger Innenstadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 20 Minuten mit dem Bus, die Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustür. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Property ID: 26028410 - 21039 Hamburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 98.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Property ID: 26028410 - 21039 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)