

Hamburg - Lohbrügge

# Reserviert: Gartenbungalow!

**Property ID: 26028490**



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

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 515 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

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

**Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

## At a glance

Property ID	26028490	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1965	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	16.03.2035	Final energy consumption	243.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



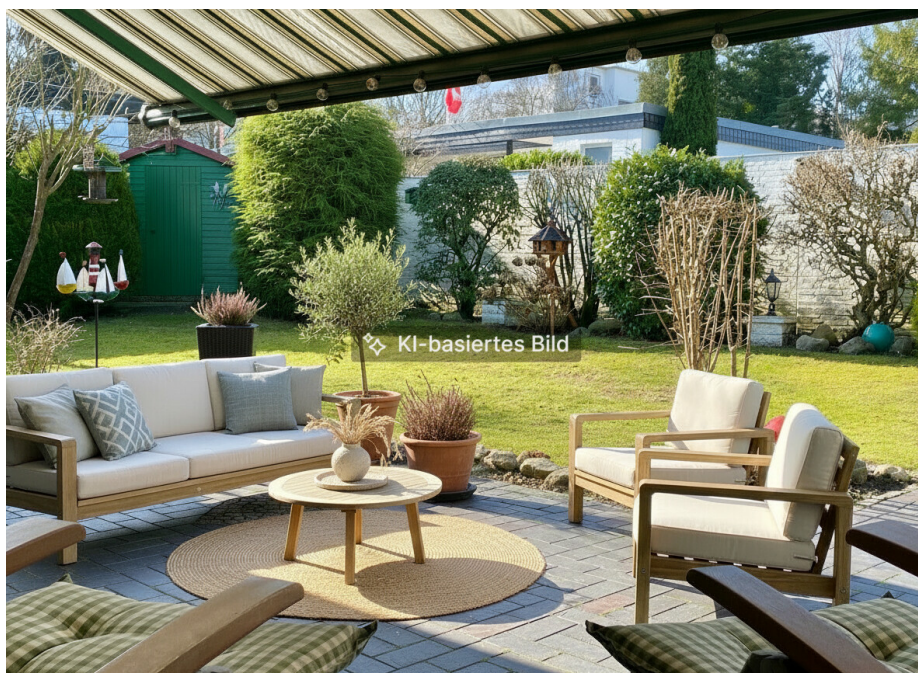
Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



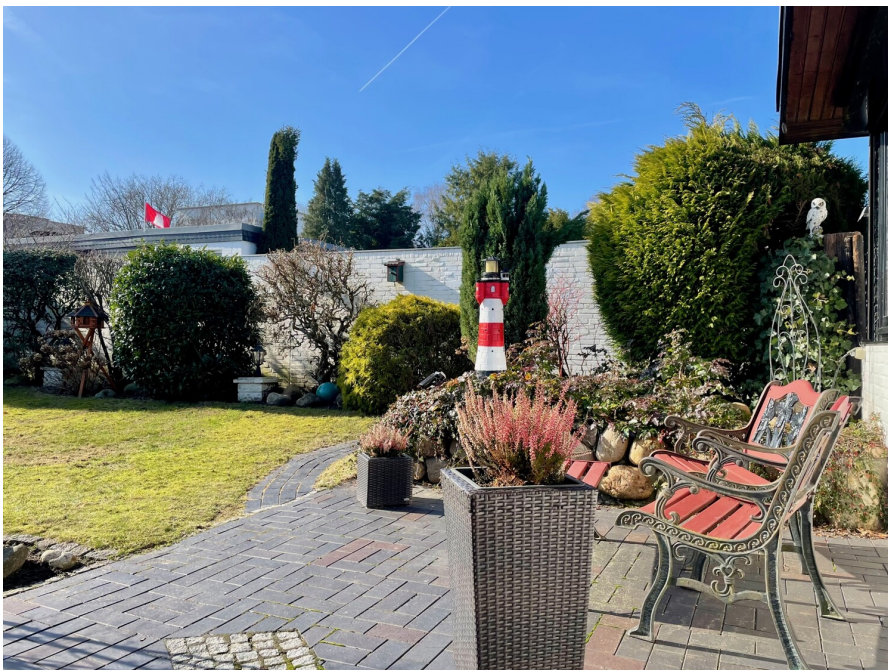
Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



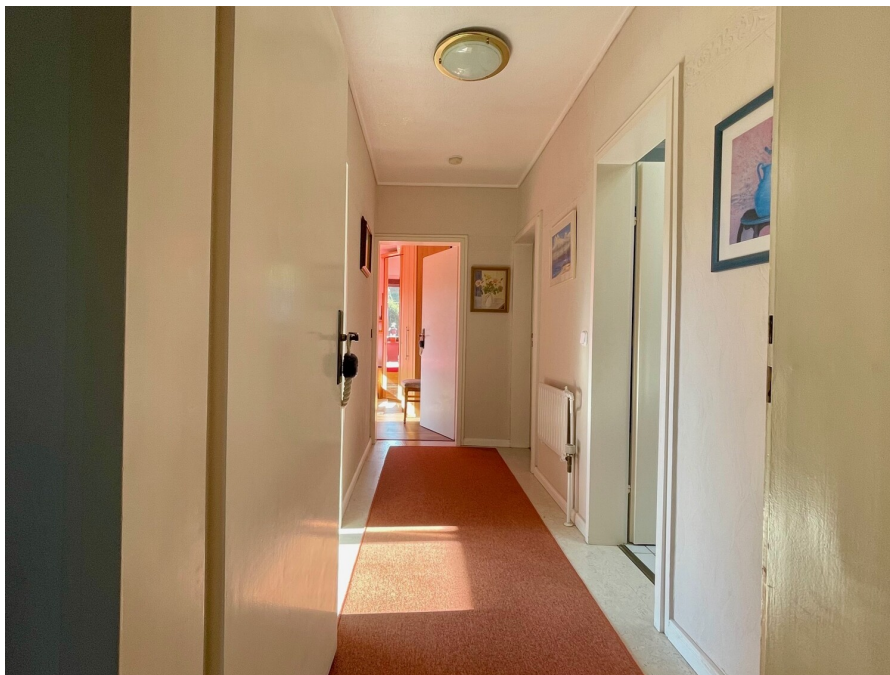
Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## The property



Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

## 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: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

## A first impression

Dieser gepflegte Bungalow präsentiert sich als ideale Option für Familien sowie für Menschen, die Komfort auf einer Ebene schätzen.

Die ruhige Lage des Objekts sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld. Die Umgestaltung des Außenbereichs wurde in den letzten Jahren bedacht durchgeführt: Sowohl der Terrassenbelag im Bereich vor dem Haus als auch im Garten wurde erneuert. Dank der Südausrichtung profitieren Sie den ganzen Tag von angenehmer Helligkeit auf der Terrasse. Eine zusätzliche Markise bietet Ihnen Schutz an sonnigen Tagen. Auch der Weg zum Hauseingang wurde neu gepflastert und wirkt einladend.

Das Gebäude ist weiß verklankert und mit einer markanten schwarzen Attika versehen, was dem Bungalow ein zeitloses, klares Erscheinungsbild verleiht. Großformatige Fenster und Schiebeelemente öffnen die Räume zum Innenhof und dem Garten hin. Dies sorgt für ein luftiges Raumgefühl, bei dem das Innenleben des Hauses und der Garten harmonisch verbunden werden. Der Schlaftrakt des Bungalows ist so angelegt, dass alle Schlafzimmer einen Blick in den Garten bzw. ins Grüne bieten.

Die Immobilie verfügt über 5,5 Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Gästezimmer. In einem der Räume wurde eine Sauna eingebaut. Ein funktionales Badezimmer mit Badewanne und Dusche hat ein praktisches Dachflächenfenster. Das Bad und die Küche sind jeweils in zeitlos weißer Gestaltung und lassen Raum für eine persönliche Gestaltung. Im Wohnbereich schafft ein Stäbchenparkett eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den kühleren Monaten für zusätzliche Behaglichkeit.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Gartenhäuser sowie ein gemauerter Schuppen, in der die Heizungsübergabestelle untergebracht wurde. Dieser Raum lässt sich auch hervorragend für Fahrräder und Gartengeräte nutzen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme; die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen des alltäglichen Wohnens.

Für Ihr Fahrzeug kann eine Garage zu derzeit 88 Euro monatlich angemietet werden. So ist Ihr Auto geschützt abgestellt und schnell erreichbar. Der Garten ist zum größten Teil von außen nicht einsehbar – Privatsphäre ist somit garantiert.

Das Haus steht ab Mai/Juni 2026 zum Einzug bereit.

**Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

## All about the location

Der Stadtteil Lohbrügge in Hamburg-Bergedorf präsentiert sich als besonders familienfreundlicher Vorort mit einer ruhigen, suburbanen Atmosphäre. Hier finden Familien ein behagliches Wohnumfeld, das durch viel Raum zum Spielen und Entdecken besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine herzliche Gemeinschaft aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, besonders auch für ältere Menschen. Die Lage verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur Hamburgs, sodass jeder hier ein ausgewogenes und entspanntes Leben genießen können.

In Lohbrügge profitieren Familien von einer Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von renommierten Gymnasien und Grundschulen bis hin zu liebevoll geführten Kindertagesstätten – alles liegt nur wenige Minuten entfernt, etwa drei Minuten zu Fuß zum Gymnasium Bornbrook oder vier Minuten zur Grundschule Mendelstraße. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie großzügigen Parks, modernen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen zu aktiver Erholung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum gemeinsamen Verweilen einladen. Erwähnt werden muss auch, dass sich in unmittelbarer Nähe vier Supermärkte befinden. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Fachärzte sichergestellt, wobei auch das Berufsgenossenschaftliche Klinikum Hamburg schnell erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gewährleistet, beispielsweise die Haltestelle Grandkoppelstieg in nur vier Minuten Fußweg, die eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt ermöglicht.

**Property ID: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

## 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: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge**

## 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)