Hamburg - Bergedorf

Bergedorfer Villenviertel: Rarität mit eigenem Garten!

Número de propiedad: 24028407

PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 279 m^2 • **HABITACIONES:** 7

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

De un vistazo

Número de propiedad	24028407
Superficie habitable	ca. 279 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.195.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

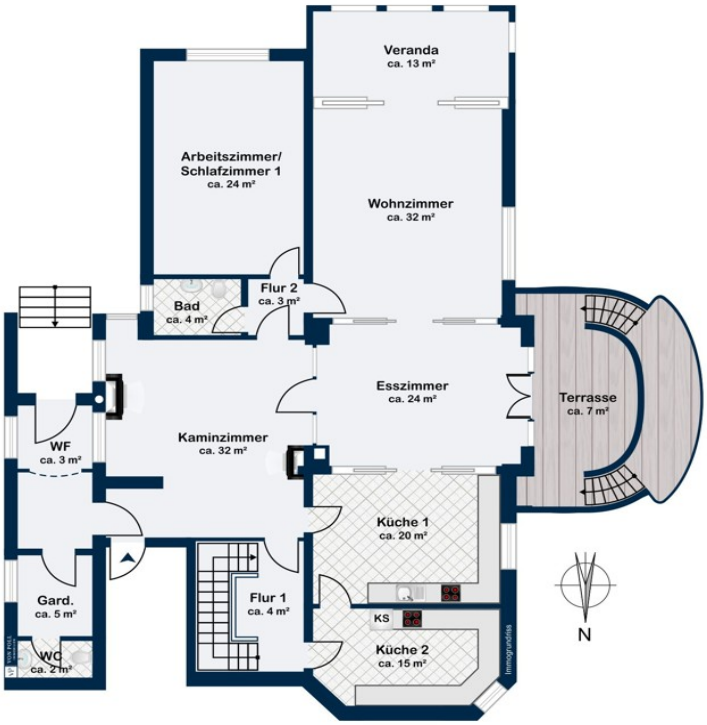
La propiedad

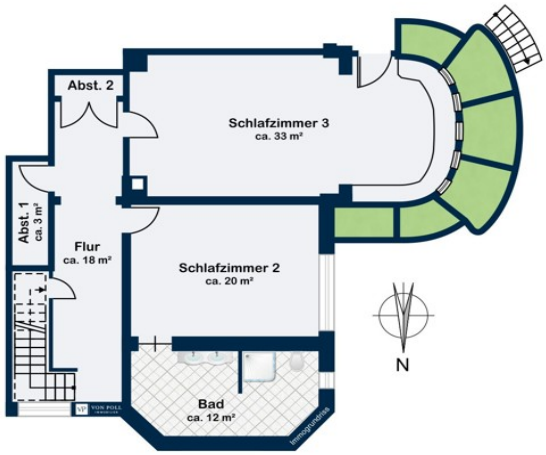
Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propiedad

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Detalles de los servicios

-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

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburgo - Bosque de Sajonia
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com