

Hamburg

# Vierlanden: Raum für gemeinsames Leben!

Número de propiedad: 26028496



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

PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg**

- **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: 26028496 - 21039 Hamburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26028496
Superficie habitable	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	679.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	98.13 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.04.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



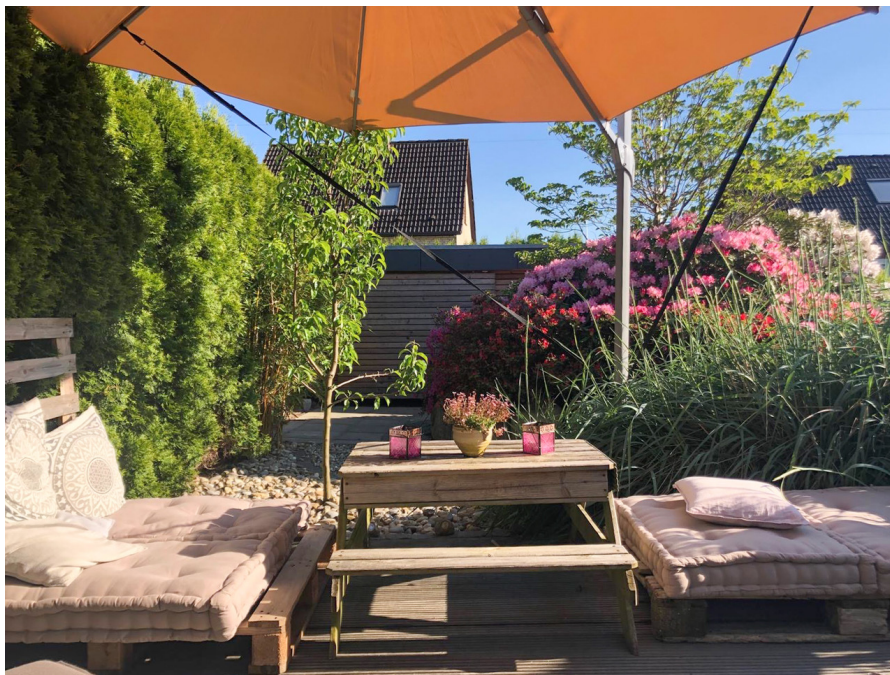
Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad





Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



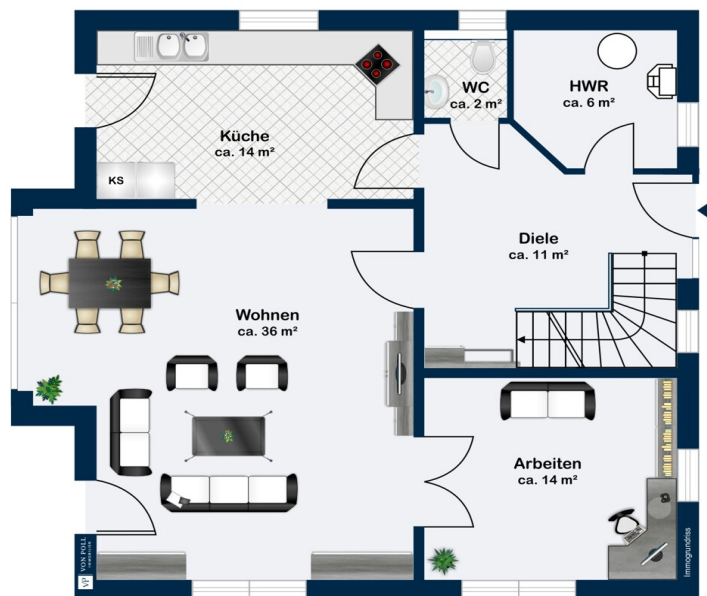
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

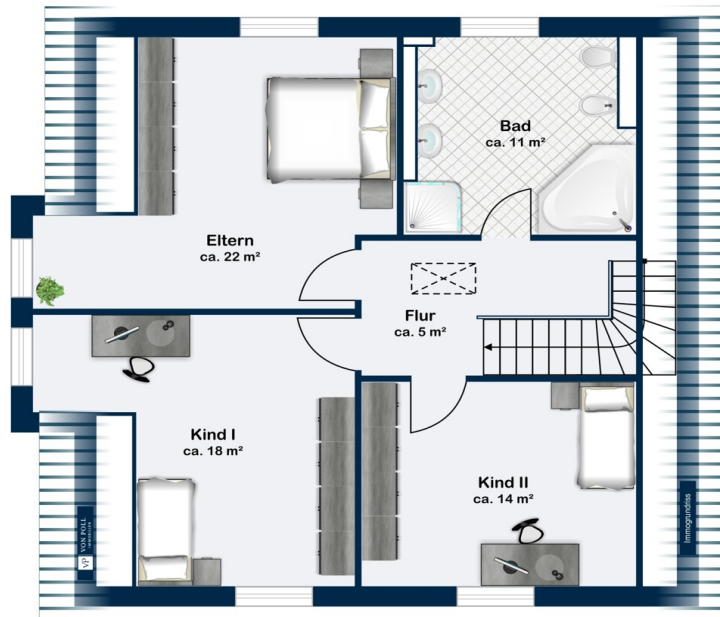
Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg

## 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: 26028496 - 21039 Hamburg**

## Una primera impresión

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 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 Holzterrasse, 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 Raumsparterrasse 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.**

**Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Detalles de los servicios**

**Besonderheiten/Ausstattung:**

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

**Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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