

Hamburg

## Petit, charmant, avec un jardin ensoleillé !

CODE DU BIEN: 25028461



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028461
Surface habitable	ca. 68 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1882
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

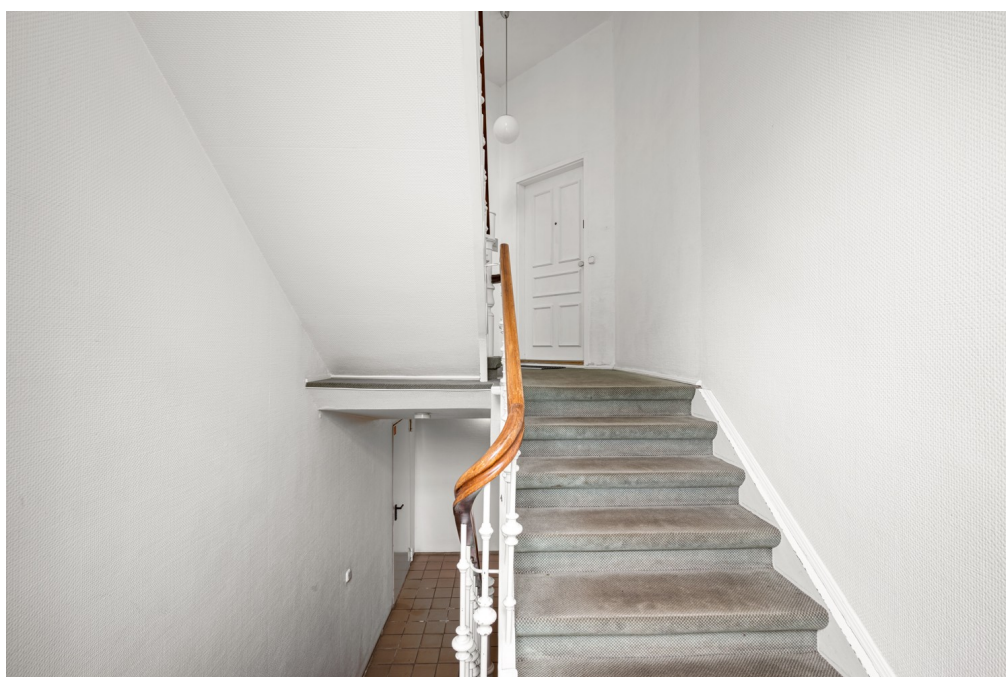
## La propriété





CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

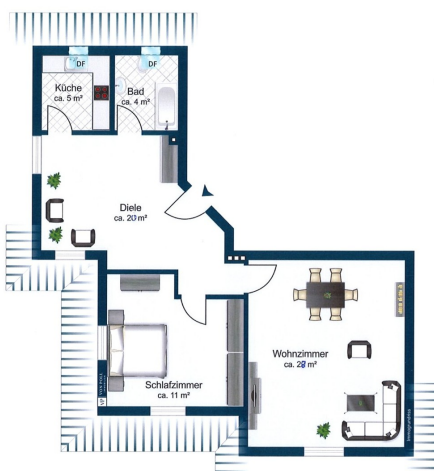
## La propriété





CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebke@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)

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## Une première impression

Ce lumineux et impeccable appartement-terrasse se situe dans une villa classée datant de 1882, au cœur du très prisé quartier des villas de Bergedorf. On peut sans conteste le qualifier de l'un des plus beaux immeubles du quartier. D'une superficie d'environ 68 m<sup>2</sup>, ce condominium offre un refuge idéal pour un jeune couple ou une personne seule. Il se compose de deux pièces, dont un salon confortable, parfait comme pièce à vivre centrale. La chambre offre le calme et l'intimité nécessaires à des nuits reposantes. Le couloir spacieux fait office de salle à manger et dessert toutes les pièces de cet appartement bien agencé. La cuisine, fonctionnelle, offre un espace généreux pour les ustensiles et la préparation des repas. Une salle de bain moderne avec branchement pour lave-linge complète cet espace de vie : l'endroit idéal pour se détendre après une longue journée. L'appartement fait partie d'une petite copropriété de seulement sept logements, ce qui garantit une ambiance conviviale et harmonieuse. L'accès partagé à un charmant jardin compense largement l'absence de balcon. Un garage, inclus dans le prix d'achat, ajoute au charme de ce bien. L'appartement est en excellent état. Il bénéficie d'un chauffage central au gaz et, étant classé monument historique, est exempté des réglementations en matière de performance énergétique. Une cave offre un espace de rangement supplémentaire. L'immeuble dispose également d'une buanderie commune équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge. Situé dans une villa classée, vous profiterez non seulement d'une ambiance historique pleine de charme, mais aussi d'avantages fiscaux potentiels. Ces avantages découlent des abattements fiscaux liés au classement du bâtiment. Si vous recherchez un appartement alliant parfaitement histoire et confort, ce penthouse pourrait être idéal. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite. Retrouvez toutes nos annonces en exclusivité sur : <https://www.von-poll.com>

**CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25028461 - 21029 Hamburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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