

Hamburg

## Klein - fein - mit Sonnengarten!

???????? ??????????: 25028461



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

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ??? ??????

|                       |                       |                 |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25028461              | ????? ???????   | 320.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 68 m <sup>2</sup> | ???????????     | Käuferprovision       |
| ???????               | 2                     |                 | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 2                     |                 | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 1                     |                 | beurkundeten          |
| ???????????           |                       | ?????????       | Kaufpreises           |
| ???????????           | 1                     | ?????????       | ?????????             |
| ????? ??????????????  | 1882                  | ??????????????? |                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????           | ???????         | ??????,               |
|                       |                       |                 | ?????????????????     |
|                       |                       |                 | ?????????             |

??????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |

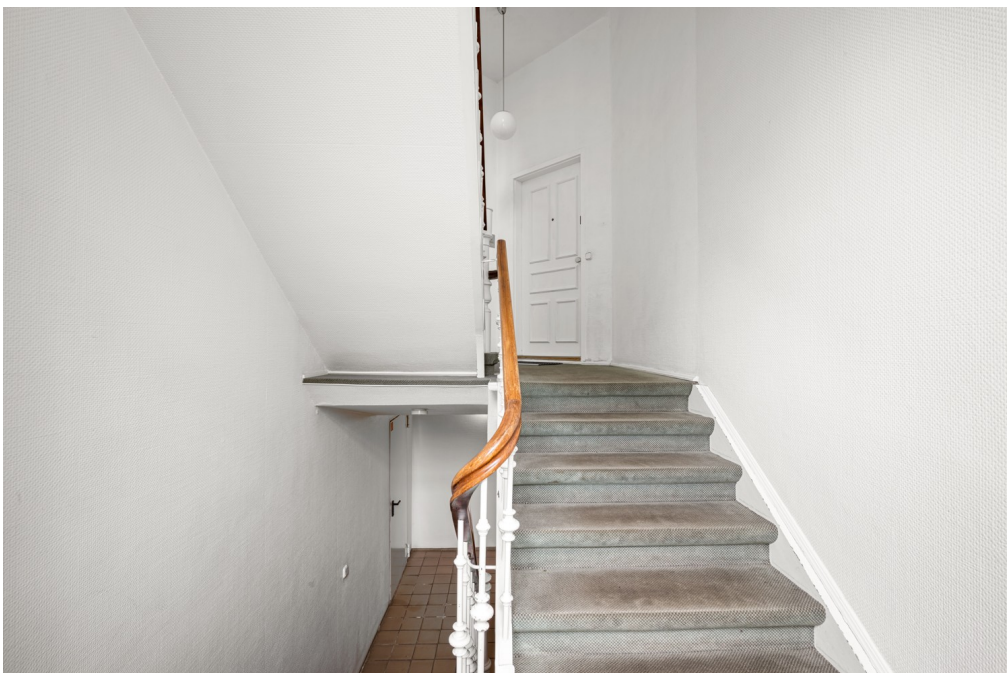
???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



???????? ?????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ???????



???????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ????????



???????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



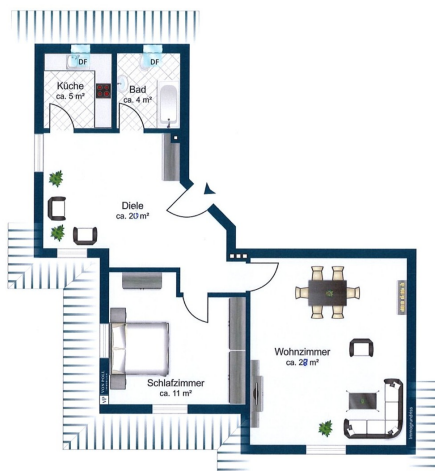
???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ????????



???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ?????????



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

T.: 040 - 22 63 97 46 | [hamburg@vp-finance.de](mailto:hamburg@vp-finance.de)

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

?? ????????



**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)

??????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

## ??? ?????? ??????????

Diese helle und gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einer denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1882 im begehrten Bergedorfer Villenviertel. Sie kann ohne Übertreibung als eines der schönsten Gebäude vor Ort bezeichnet werden. Mit einer Wohnfläche von etwa 68 m<sup>2</sup> bietet diese Eigentumswohnung eine attraktives Refugium für jüngere Paare oder Singles.

Die Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer, darunter ein gemütliches Wohnzimmer, das sich hervorragend als zentraler Wohnbereich eignet. Das Schlafzimmer bietet die nötige Ruhe und Abgeschiedenheit für erholsame Nächte. Die Diele fungiert durch ihre gute Größe ideal als Essbereich und verbindet alle Räume dieser gut geschnittenen Wohnung. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Küchenutensilien und Vorbereitungen. Ein modernes Vollbad, mit Waschmaschinenanschluss, rundet das Raumangebot ab: Entspannung nach einem langen Tag.

Die Wohnung ist Bestandteil einer kleinen Eigentümergemeinschaft, die aus insgesamt nur sieben Parteien besteht - es herrscht ein freundliches und harmonisches Miteinander. Durch das gemeinschaftlichen Nutzungsrecht des schönen Gartens haben Sie einen perfekten Ausgleich zum fehlenden Balkon. Eine Garage, die im Kaufpreis enthalten ist, trägt zur Attraktivität dieser Immobilie bei.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt. Die Wohnung ist mit einer zentralen Gasheizung ausgestattet, wobei der Denkmalschutz den Vorteil bietet, dass das Gebäudeenergiegesetz hier nicht greift. Ein Keller gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Weiter verfügt die Wohnanlage über einen Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner.

Durch die Lage in einer denkmalgeschützten Villa profitieren Sie nicht nur von einem historisch reizvollen Ambiente, sondern es ergeben sich auch potenzielle steuerliche Vorteile. Diese Vorteile entstehen durch Abschreibungen (AfA) aufgrund des Denkmalschutzes, wodurch eine steuerliche Entlastung ermöglicht werden kann.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die Geschichte und ein angenehmes Wohnen optimal verbindet, könnte diese Dachgeschosswohnung die richtige Wahl für Sie sein.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Unsere gesamten Angebote finden Sie nur unter: <https://www.von-poll.com>

??????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25028461 - 21029 Hamburg

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25028461 - 21029 Hamburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek  
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0  
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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