

Hamburg

Wohnen in historischer Villa gesucht?

Αριθμός ακινήτου: 26028491



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 320.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 68 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26028491	Τιμή αγοράς	320.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 68 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	2		
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1882		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



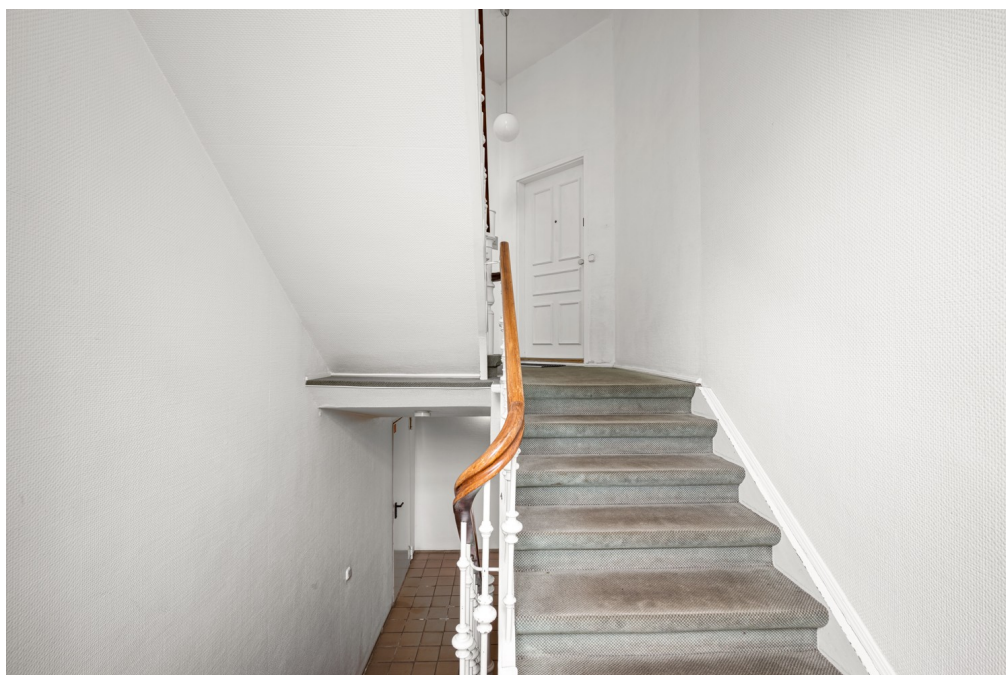
Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



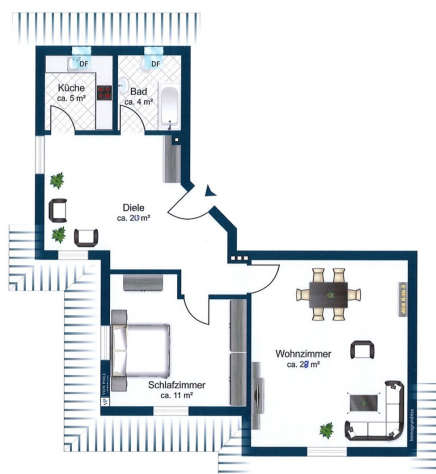
Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



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

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:

Wir freuen
uns darauf,
Sie zu
beraten!



BEN TAEGE
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist



BENJAMIN OWUSU-AFRANI
Volkswirt (M.Sc.),
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

www.vp-finance.de

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Το ακίνητο



**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

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Μια πρώτη εντύπωση

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 m² 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>

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26028491 - 21029 Hamburg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com