

Hamburg

## Kicsi - bájos - napsütötte kerttel!

**VP azonosító: 25028461**



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

**VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Áttekintés

VP azonosító	25028461
Hasznos lakótér	ca. 68 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1882
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	320.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

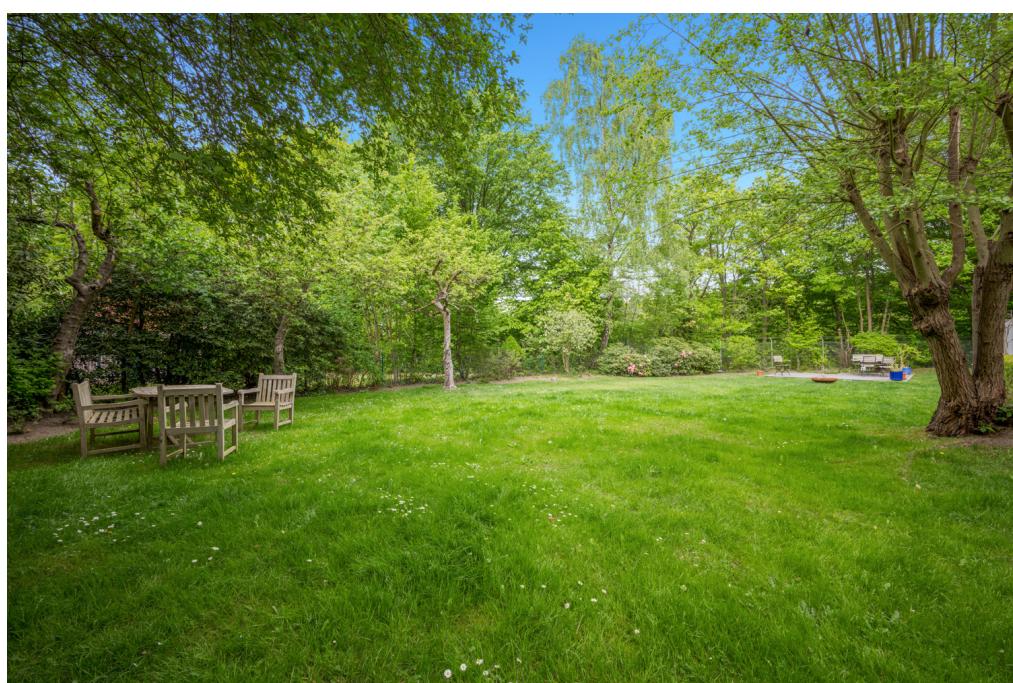
Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

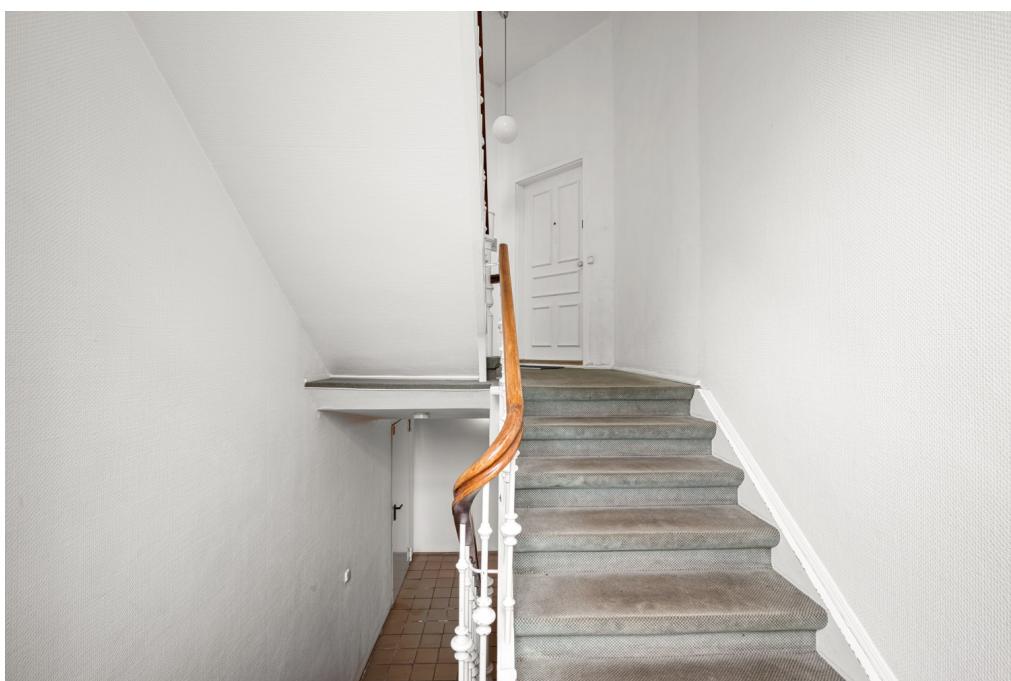
VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



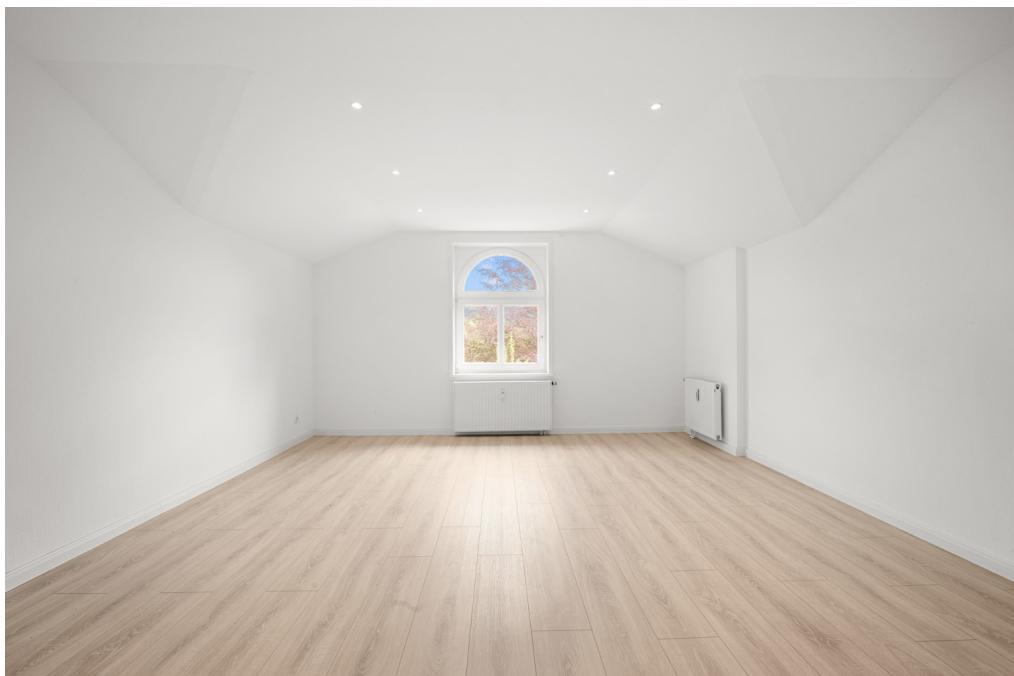
VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



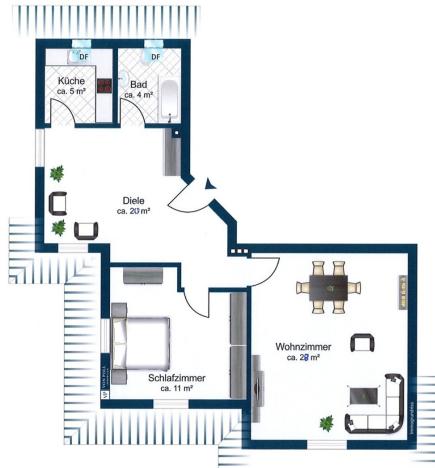
VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**WIR FREUEN  
UNS DARAUF,  
SIE ZU  
BERATEN!**

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



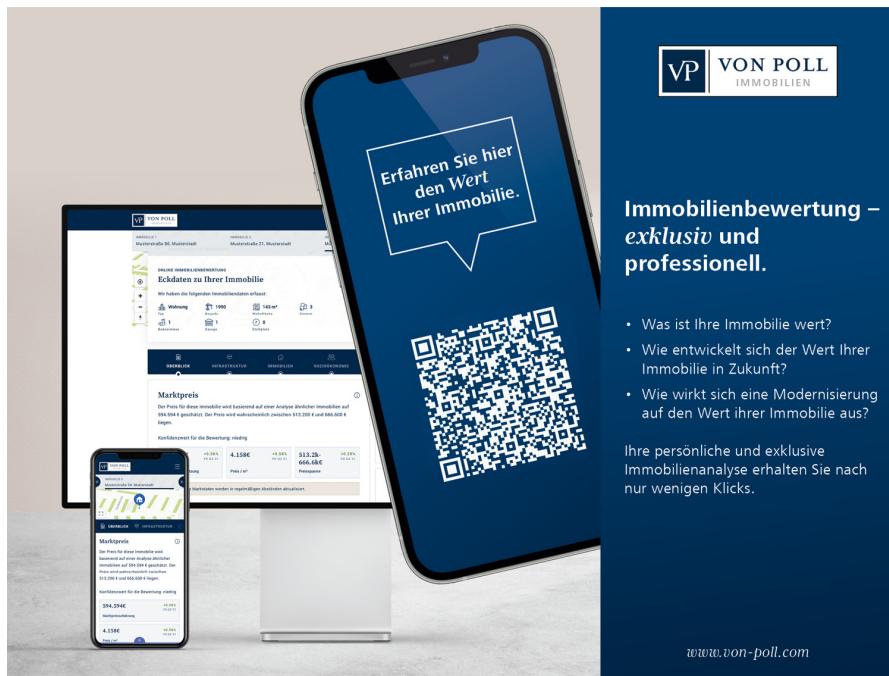
**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

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

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

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg**

## Az elso benyomás

Ez a világos és jól karbantartott penthouse lakás egy 1882-bol származó muemlékvédelem alatt álló villában található a keresett Bergedorf villanegyedben. Túlzás nélkül nevezhető a környék egyik legszebb épületének. Körülbelül 68 m<sup>2</sup>-es lakóterével ez a társasház vonzó menedéket kínál fiatal párok vagy egyedülállók számára. Az elrendezés két szobából áll, köztük egy hangulatos nappaliból, amely ideális központi lakótérként szolgál. A hálószoba biztosítja a szükséges nyugalmat és magánéletet a pihentető éjszakákhoz. A nagyméretű eloszoba ideális étkezoként szolgál, és összeköti a jól megtervezett lakás összes szobáját. A konyha funkcionálisan kialakított, és boséges helyet kínál a konyhai eszközök és az ételkészítés számára. A modern, mosogépcsatlakozóval ellátott fürdoszoba teszi teljessé a lakóteret: tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. A lakás egy kis lakóközösség része, amely minden hét lakásból áll – barátságos és harmonikus légbőr uralkodik. A szép kert közös használata tökéletesen kompenzálja az erkély hiányát. A vételárban benne foglalt garázs tovább növeli az ingatlan vonzerejét. Az ingatlan jól karbantartott. A lakás központi gázfutéssel rendelkezik, és muemlékvédelem alatt áll, így mentesül az épületenergia-hatékonysági előírások alól. A pince is tartozik hozzá, amely további tárolóhelyet biztosít. Az épületben közös mosókonyha is található mosogéppel és szárítógéppel. A muemlékvédelem alatt álló villában található ingatlan nemcsak a történelmi hangulatot idézi, hanem adókedvezményeket is élvezhet. Ezek az előnyök a muemlékvédelem miatti értékcsökkenési leírásból adódnak, ami adókedvezményt eredményezhet. Ha olyan lakást keres, amely tökéletesen ötvözi a történelmet és a kényelmes életet, ez a penthouse lakás lehet a megfelelő választás az Ön számára. Örömmel adunk további információkat, vagy bármikor egyeztetünk egy megtekintési idopontot. Az összes hirdetésünket kizárolag a következő címen találja: <https://www.von-poll.com>

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25028461 - 21029 Hamburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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