

Hamburg

RESERVIERT / Energieklasse A+ – perfekter Wohnraum in guter Lage! Endlich Zuhause!

CODICE OGGETTO: 25028452



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 611 m²

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028452	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 169 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Bagni di servizio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	28.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



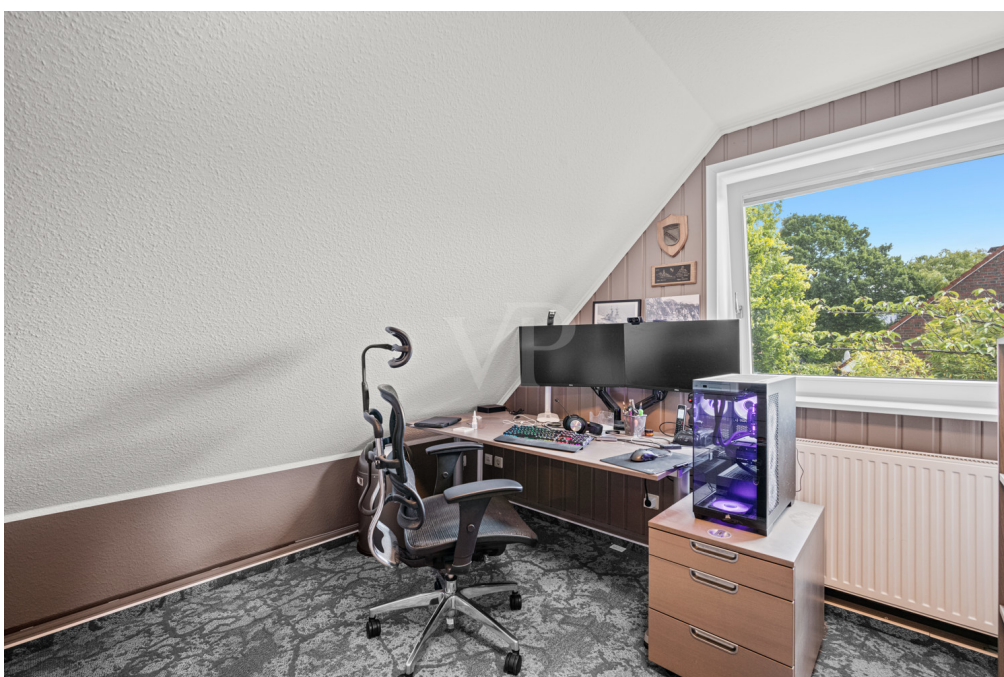
CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

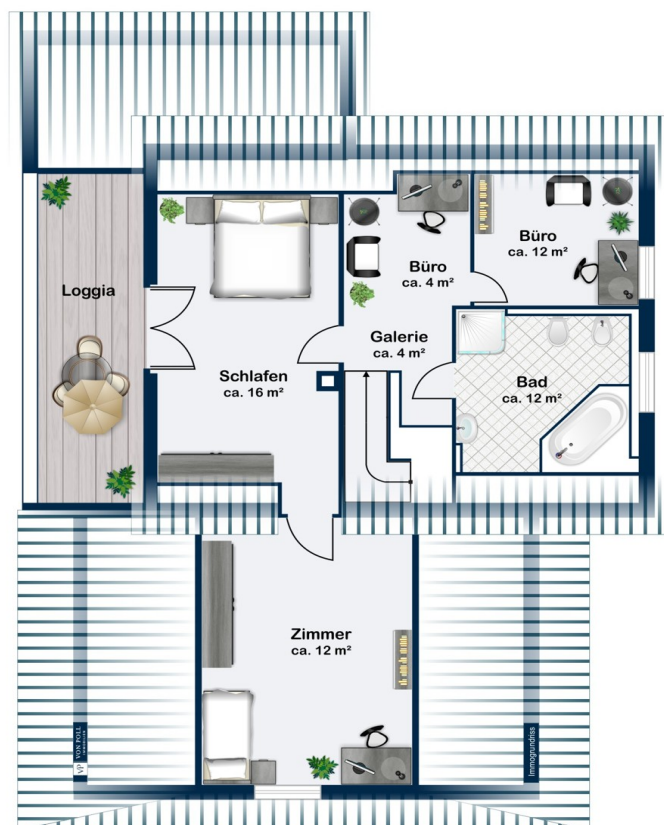
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1999 erbaut, in 2004 um eine Einliegerwohnung (Anbau) ergänzt und 2017 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² auf zwei Ebenen bietet es ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Es steht auf einem 611 m² großen ideell geteilten Grundstück und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Das Herzstück des Hauses ist die beeindruckende, offen gestaltete Wohnküche aus 2017 welche mit allen Raffinessen aufwarten kann. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein und bietet durch die bodentiefen Fenster einen lichtdurchfluteten Raum mit direktem Zugang zu den beiden Terrassen. Eine der Terrassen ist überdacht und ermöglicht Aufenthalte im Freien bei jedem Wetter. An kühleren Tagen sorgt darüber hinaus ein Kamin für eine behagliche Atmosphäre.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer - also genügend Platz für eine Familie. Weiter gibt es ein maritimes Gäste WC, ein Duschbad und ein Vollbad.

Die Brennwerttherme aus 2014 in Verbindung mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Eine großzügig dimensionierte PV-Anlage mit einer Leistung von 19 kWp unterstützt das Haus energetisch und ermöglicht eine umweltbewusste Energienutzung. Diese Investition in erneuerbare Energien spiegelt den modernen Anspruch des Hauses wider: Mit einem Energiewert von A+ liegen Sie auf jeden Fall ganz weit vorne!

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung im Anbau. Dieser Bereich kann flexibel genutzt werden und bietet Gestaltungsoptionen wie z. B. Generationen-wohnen, Büronutzung oder die Unterbringung von Gästen.

Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine gelungene Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich. Die gute Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung aller Flächen und unterstützt so ein komfortables und effizientes Wohnkonzept.

Die Immobilie ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, eine moderne Ausstattung und ein hohes Maß an Flexibilität legen. Das Einfamilienhaus ist bezugsfertig und kann ohne großen Renovierungsaufwand bezogen werden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots zu

überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Dettagli dei servizi

- offene Wohnküche
- PV- Anlage 19 kWp
- Kamin
- Fußbodenheizung
- elektrische Aussenjalousien (Insektengitter)
- zwei große Terrassen (eine davon überdacht)
- Möglichkeit einer Einliegerwohnung / Anbau von 2004
- Niedrigenergiehaus
- Carport

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Tutto sulla posizione

Unser Familienhaus befindet sich in einer gewachsenen und grünen Lage von Bergedorf, im Stadtteil Alt-Nettelburg. Aufgrund der sehr guten Anbindung erfreut sich dieses Viertel größter Beliebtheit. In kurzer Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bilden eine weitere Ergänzung zu der umfassenden Versorgung.

Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe in der Straße. Dadurch sind die S-Bahn-Stationen "Nettelburg" und "Bergedorf" sowie die Bergedorfer Fußgängerzone mit dem Einkaufszentrum CCB schnell zu erreichen. Zweimal wöchentlich findet zudem in Bergedorf der beliebte Wochenmarkt mit regionalen Produkten der Vier- und Marschlande statt. Die Nähe zu den Boberger Dünen sowie den Vierlanden mit der Doven-Elbe und mehreren Badeseen sprechen ebenfalls für die attraktive Lage.

Die Autobahnauffahrt "Nettelburg" zur A 25 befindet sich nur 5 Minuten entfernt und macht diesen Standort auch für Berufspendler sehr interessant.

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25028452 - 21035 Hamburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com