

Hamburg

## Piccolo, grazioso e con un giardino soleggiato!

**Codice oggetto: 25028461**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

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

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25028461
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1882
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

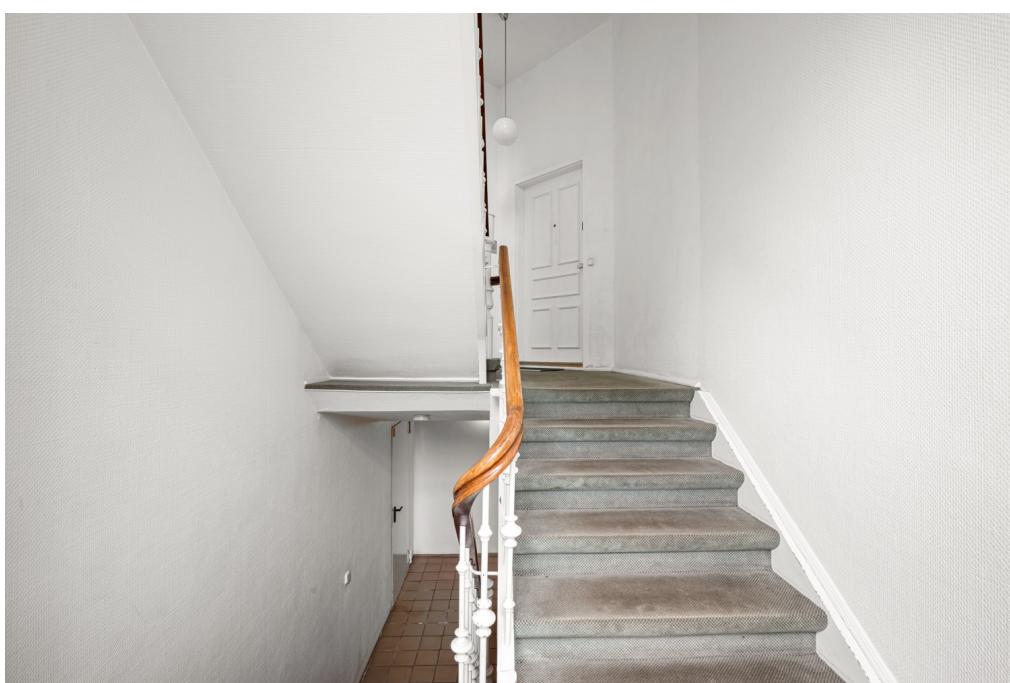
Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



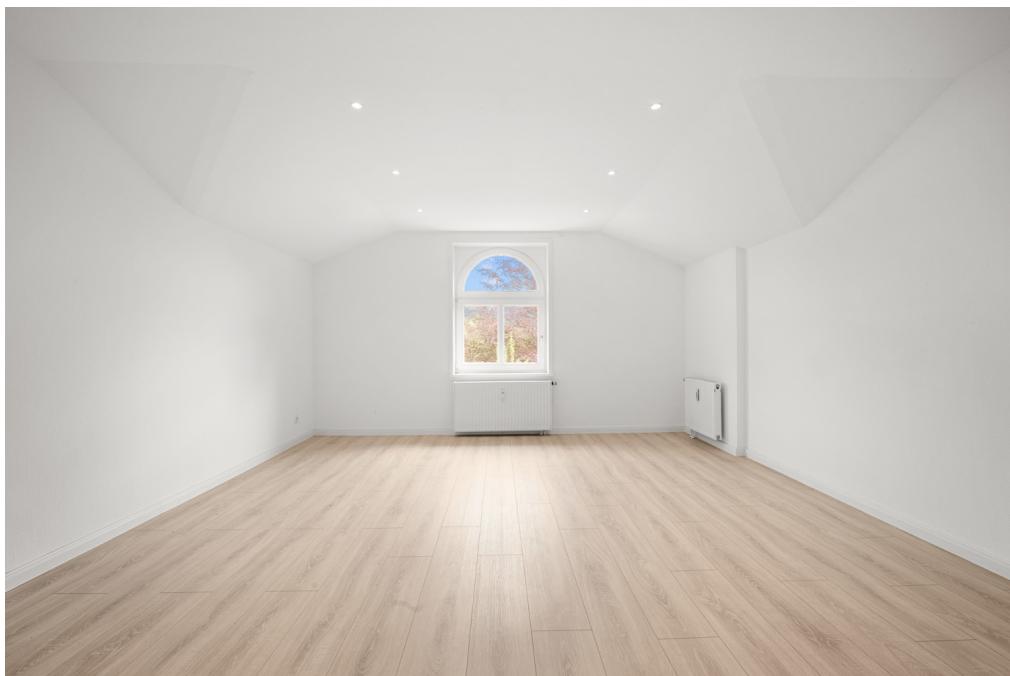
Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



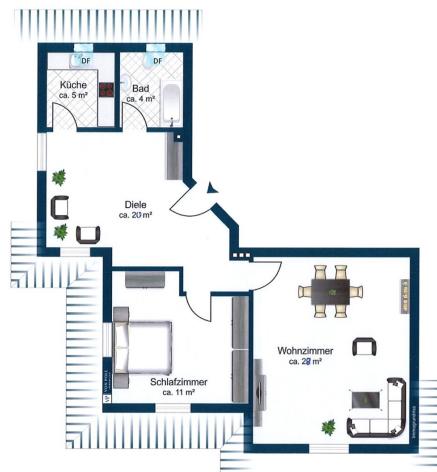
Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà

**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

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**

**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialist

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

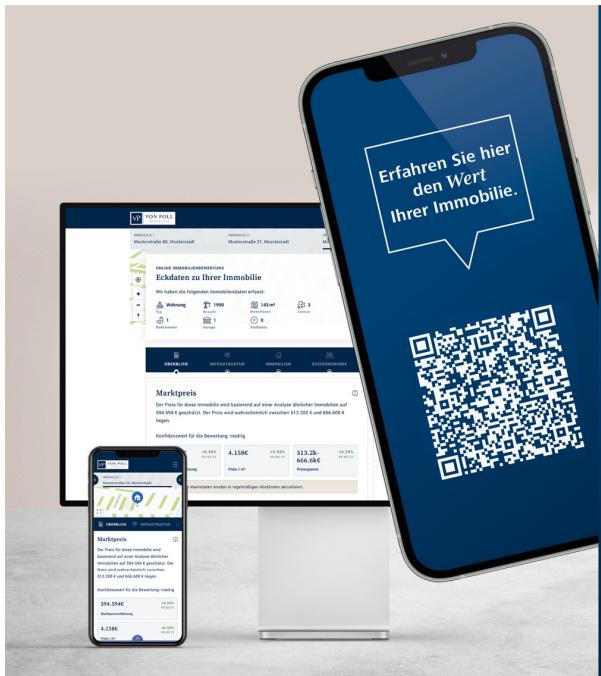
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

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

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

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## Una prima impressione

Questo attico luminoso e ben curato si trova in una villa di interesse storico risalente al 1882, nel ricercato quartiere residenziale di Bergedorf. Può essere descritto, senza esagerare, come uno degli edifici più belli della zona. Con una superficie abitabile di circa 68 m<sup>2</sup>, questo appartamento offre un rifugio attraente per giovani coppie o single.

L'appartamento è composto da due stanze, tra cui un'accogliente soggiorno, ideale come zona giorno centrale. La camera da letto offre la tranquillità e la privacy necessarie per notti tranquille. L'ampio corridoio funge da zona pranzo ideale e collega tutte le stanze di questo appartamento ben progettato. La cucina è progettata in modo funzionale e offre ampio spazio per gli utensili da cucina e la preparazione dei pasti. Un moderno bagno completo con attacco per la lavatrice completa la zona giorno: perfetto per rilassarsi dopo una lunga giornata. L'appartamento fa parte di una piccola associazione di proprietari composta da sole sette unità in totale, che offre un'atmosfera amichevole e armoniosa. L'uso condiviso del grazioso giardino compensa perfettamente la mancanza di un balcone. Un garage, incluso nel prezzo di acquisto, aggiunge ulteriore fascino a questa proprietà. L'immobile è ben tenuto. L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato a gas e, grazie alla sua posizione di edificio storico, è esente dalle normative sull'efficienza energetica. È inclusa anche una cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'edificio offre anche una lavanderia in comune con lavatrice e asciugatrice. Situato in una villa storica, non solo potrete beneficiare di un ambiente dal fascino storico, ma anche di potenziali vantaggi fiscali. Questi vantaggi derivano dalle quote di ammortamento dovute alla posizione di edificio storico, che possono comportare sgravi fiscali. Se state cercando un appartamento che coniughi perfettamente storia e comfort abitativo, questo attico potrebbe essere la scelta giusta per voi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento. Potete trovare tutti i nostri annunci esclusivamente su: <https://www.von-poll.com>

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25028461 - 21029 Hamburg

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25028461 - 21029 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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