

Hamburg - Lohbrügge

Reserviert: Gartenbungalow!

Codice oggetto: 26028490



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 515 m²

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

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

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028490	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 7 m ²
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	243.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.03.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



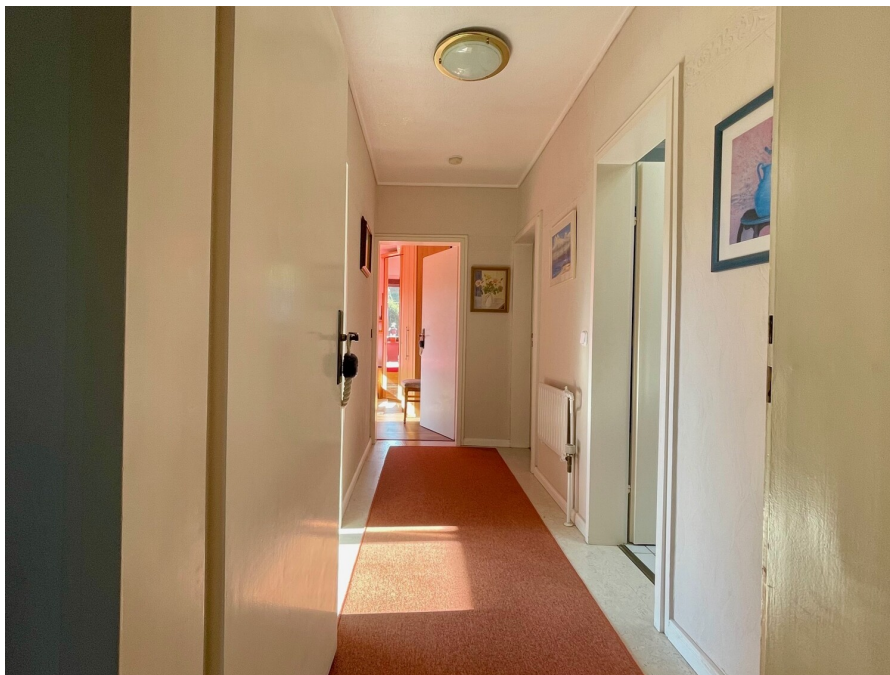
Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

La proprietà



Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

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: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

Una prima impressione

Dieser gepflegte Bungalow präsentiert sich als ideale Option für Familien sowie für Menschen, die Komfort auf einer Ebene schätzen.

Die ruhige Lage des Objekts sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld. Die Umgestaltung des Außenbereichs wurde in den letzten Jahren bedacht durchgeführt: Sowohl der Terrassenbelag im Bereich vor dem Haus als auch im Garten wurde erneuert. Dank der Südausrichtung profitieren Sie den ganzen Tag von angenehmer Helligkeit auf der Terrasse. Eine zusätzliche Markise bietet Ihnen Schutz an sonnigen Tagen. Auch der Weg zum Hauseingang wurde neu gepflastert und wirkt einladend.

Das Gebäude ist weiß verklindert und mit einer markanten schwarzen Attika versehen, was dem Bungalow ein zeitloses, klares Erscheinungsbild verleiht. Großformatige Fenster und Schiebeelemente öffnen die Räume zum Innenhof und dem Garten hin. Dies sorgt für ein luftiges Raumgefühl, bei dem das Innenleben des Hauses und der Garten harmonisch verbunden werden. Der Schlaftrakt des Bungalows ist so angelegt, dass alle Schlafzimmer einen Blick in den Garten bzw. ins Grüne bieten.

Die Immobilie verfügt über 5,5 Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Gästezimmer. In einem der Räume wurde eine Sauna eingebaut. Ein funktionales Badezimmer mit Badewanne und Dusche hat ein praktisches Dachflächenfenster. Das Bad und die Küche sind jeweils in zeitlos weißer Gestaltung und lassen Raum für eine persönliche Gestaltung. Im Wohnbereich schafft ein Stäbchenparkett eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den kühleren Monaten für zusätzliche Behaglichkeit.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Gartenhäuser sowie ein gemauerter Schuppen, in der die Heizungsübergabestelle untergebracht wurde. Dieser Raum lässt sich auch hervorragend für Fahrräder und Gartengeräte nutzen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme; die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen des alltäglichen Wohnens.

Für Ihr Fahrzeug kann eine Garage zu derzeit 88 Euro monatlich angemietet werden. So ist Ihr Auto geschützt abgestellt und schnell erreichbar. Der Garten ist zum größten Teil von außen nicht einsehbar – Privatsphäre ist somit garantiert.

Das Haus steht ab Mai/Juni 2026 zum Einzug bereit.

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lohbrügge in Hamburg-Bergedorf präsentiert sich als besonders familienfreundlicher Vorort mit einer ruhigen, suburbanen Atmosphäre. Hier finden Familien ein behagliches Wohnumfeld, das durch viel Raum zum Spielen und Entdecken besticht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine herzliche Gemeinschaft aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, besonders auch für ältere Menschen. Die Lage verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur Hamburgs, sodass jeder hier ein ausgewogenes und entspanntes Leben genießen können.

In Lohbrügge profitieren Familien von einer Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von renommierten Gymnasien und Grundschulen bis hin zu liebevoll geführten Kindertagesstätten – alles liegt nur wenige Minuten entfernt, etwa drei Minuten zu Fuß zum Gymnasium Bornbrook oder vier Minuten zur Grundschule Mendelstraße. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie großzügigen Parks, modernen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen zu aktiver Erholung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum gemeinsamen Verweilen einladen. Erwähnt werden muss auch, dass sich in unmittelbarer Nähe vier Supermärkte befinden. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Fachärzte sichergestellt, wobei auch das Berufsgenossenschaftliche Klinikum Hamburg schnell erreichbar ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe gewährleistet, beispielsweise die Haltestelle Grandkoppelstieg in nur vier Minuten Fußweg, die eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt ermöglicht.

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

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.

Codice oggetto: 26028490 - 21031 Hamburg - Lohbrügge

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