

Hamburg

# Vierlanden: Raum für gemeinsames Leben!

Número da propriedade: 26028496



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

PREÇO DE COMPRA: 679.000 EUR • ÁREA: ca. 153 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 769 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26028496	Preço de compra	679.000 EUR
Área	ca. 153 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	2005		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	98.13 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.04.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

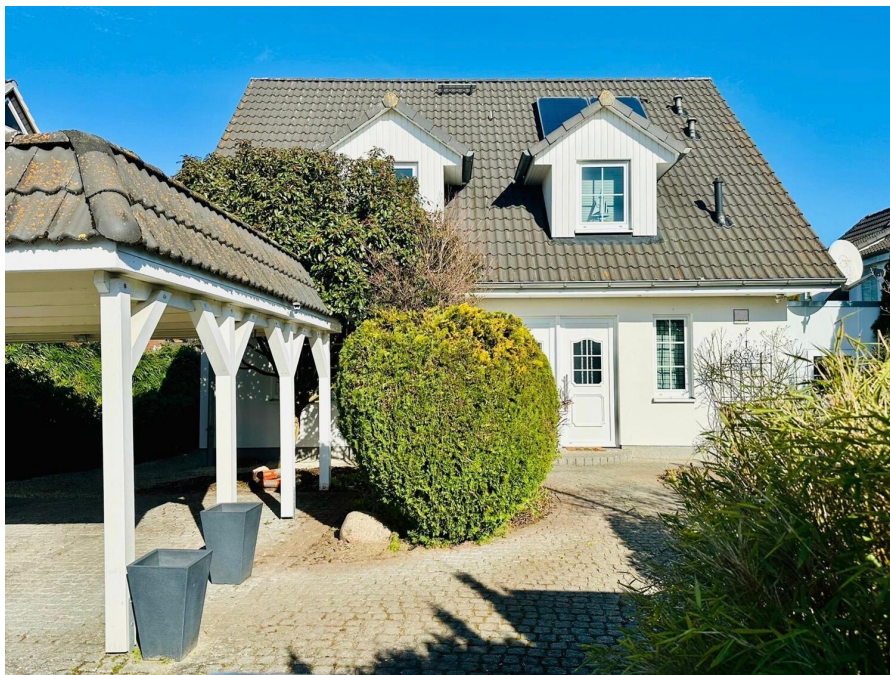
Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



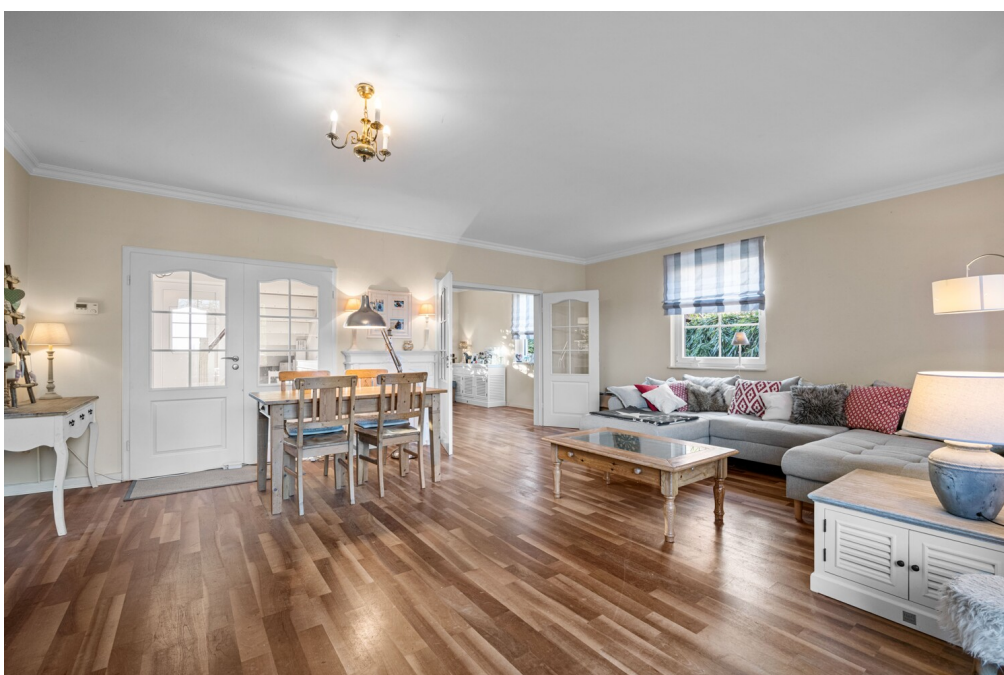
Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



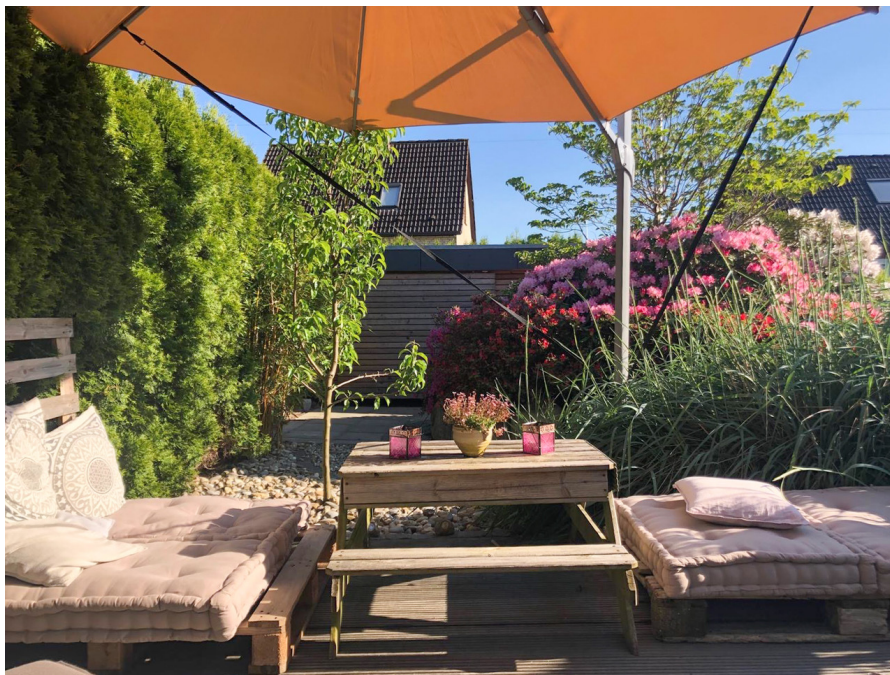
Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

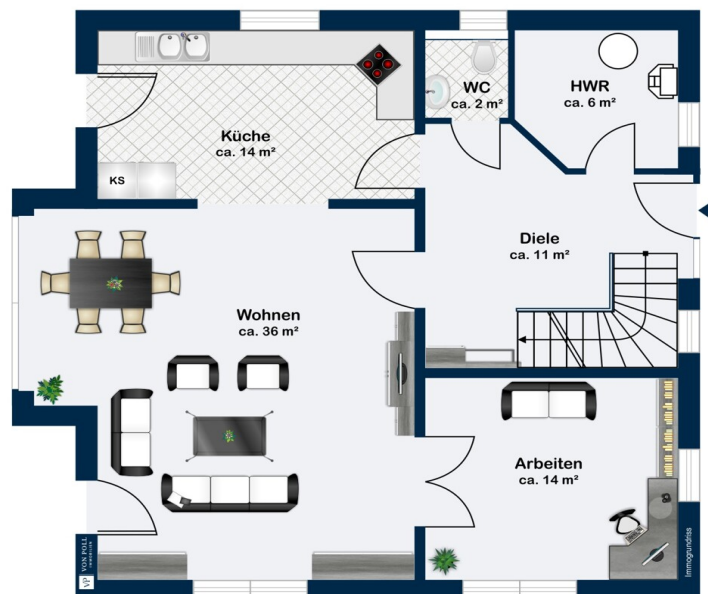


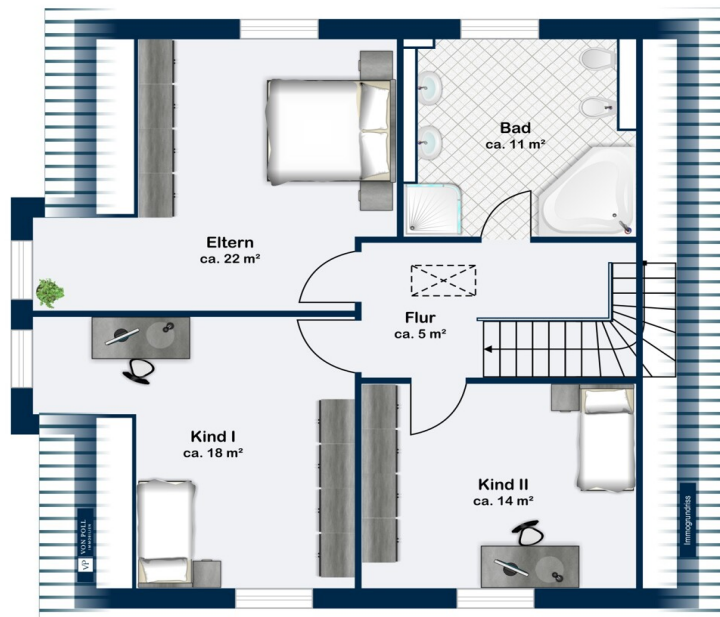
Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[nicole.luebke@von-poll.com](mailto:nicole.luebke@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg**

## Uma primeira impressão

Dieses schicke, in massiver Bauweise errichtete Kapitänshaus, verbindet Komfort, Gemütlichkeit sowie Modernität. Es bietet Ihnen eine ideale Kombination aus naturnaher Wohnlage sowie einer großzügigen Wohnfläche. Ein tolles Familienhaus in einer ruhigen und ländlichen Atmosphäre im "Blumen-, Obst- und Gemüsegarten" von Hamburg.

Treten Sie ein und lassen Sie sich überzeugen:

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, die in den schönen Wohn-/Essbereich als auch in die Küche führt. Die Küche überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und bildet gemeinsam mit dem großzügigen Wohn-/Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Ambiente für das Miteinander in der Familie und auch mit Gästen. Ein durch eine Flügeltür vom Wohnzimmer abgetrennter Raum bietet eine weitere Rückzugsmöglichkeit. Ob Homeoffice oder Gästezimmer, hier ist vieles möglich. Auch einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC finden Sie im Erdgeschoss vor.

Große Fensterflächen sorgen tagsüber für viel Helligkeit und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Er wurde nach dem Bau von einem Landschaftsarchitekten geplant und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Hobbygärtner. Auch Kinder finden hier viel Platz zum Spielen im Grünen.

Eine schicke Holzterrasse, die sehr gut zu dem hochwertigen Parkettfußboden passt, führt in das Obergeschoss. Dies umfasst drei geräumige Schlaf-/Kinderzimmer und ein schickes Familienbad. Das große Badezimmer ist mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Eine Raumsparterrasse führt in den teilweise selbst ausgebauten Spitzboden. Er bietet sowohl Platz zum Verstauen als auch die Möglichkeit für ein Büro oder als Spielfläche für die Kinder. Es handelt sich hierbei um Nutzfläche.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme, eine Solaranlage sorgt für Warmwasser.

Ein Doppelcarport, eine gemütliche Sitzecke und ein praktischer Schuppen befinden sich vor dem Haus. Weitere zwei Gartenhäuser/Schuppen ermöglichen zusätzliche

**Abstellmöglichkeiten und können als "Arbeitsfläche" für den Hobbyhandwerker genutzt werden. Das Grundstück ist komplett umzäunt, die Zufahrt erfolgt durch ein motorbetriebenes Tor.**

**All diese Vorzüge bieten ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare, die naturnah leben, aber auf Komfort nicht verzichten wollen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Detalhes do equipamento**

**Besonderheiten/Ausstattung:**

- Solaranlage für Warmwasser
- gut durchdachte Aufteilung der Wohnfläche
- großzügiger Garten angrenzend an Wiesen/Weiden
- Doppelcarport
- Garten umzäunt

**Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Tudo sobre a localização**

Das ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Lage in den Vierlanden – einer beliebten ländlichen Region der Metropole Hamburg. Das dörfliche geprägte Altengamme mit seinen ca. 1.400 Einwohnern ist ideal für Paare, Berufspendler und Familien. Hier genießen Sie, fernab der Hektik und Anonymität der Großstadt, Ruhe und Geborgenheit. Die Region ist noch immer landwirtschaftlich geprägt, es werden vor allem Blumen, Obst und Gemüse angebaut.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen: Liebevoll geführte Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Gemeinschaftsschule.

Güter des täglichen Bedarfs erhalten Sie beim Frischemarkt in ca. 13 Minuten fußläufiger Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Curslack, Börnsen oder Bergedorf.

Altengamme und die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielfalt von Freizeitaktivitäten: Fußball, Reiten, Rad-, Jogging- und Gassi-/Spazierstrecken. Die Gose- und Dove-Elbe fließt durch die Vierlande und ist ein Eldorado für Wassersportler. In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants das bekannte Bergedorfer Schloss mit breitem kulturellem Angebot. Auch das in Bergedorf ansässige Körber Haus hat facettenreiche Aktivitäten – suchen Sie sich eines der vielen Optionen aus.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 30 Minuten. Alternativ bringt Sie die S-Bahn vom nahegelegenen P+R-Parkplatz in Hamburg-Bergedorf bequem und schnell in die Hamburger Innenstadt. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie ca. 20 Minuten mit dem Bus, die Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustür. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

**Número da propriedade: 26028496 - 21039 Hamburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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