

Hamburg - Bergedorf

Bergedorfer Villenviertel: Rarität mit eigenem Garten!

CODE DU BIEN: 24028407



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279 m² • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24028407
Surface habitable	ca. 279 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



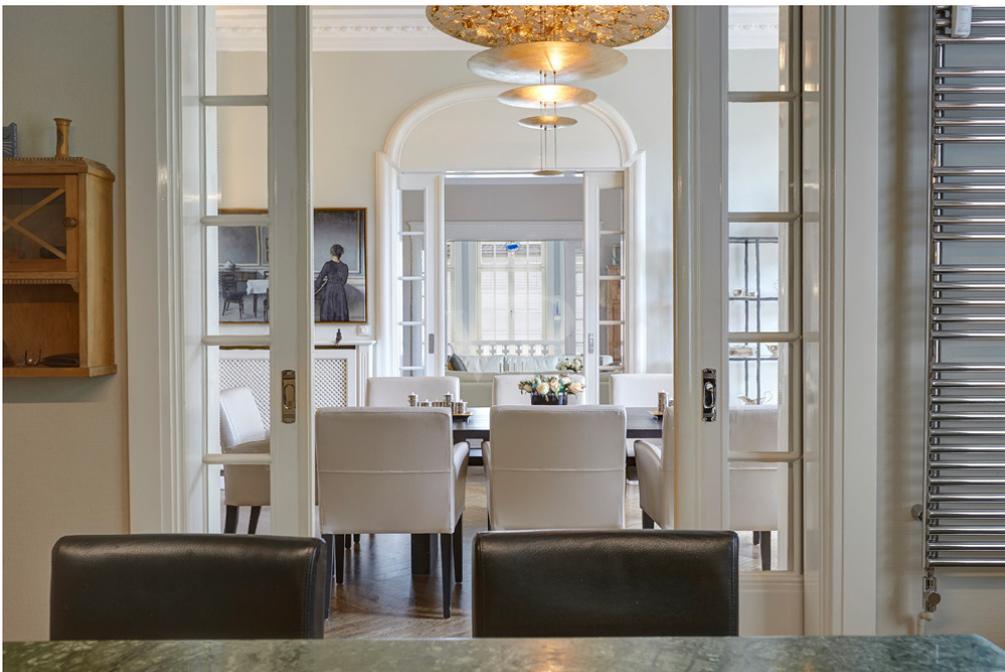
CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

La propriété



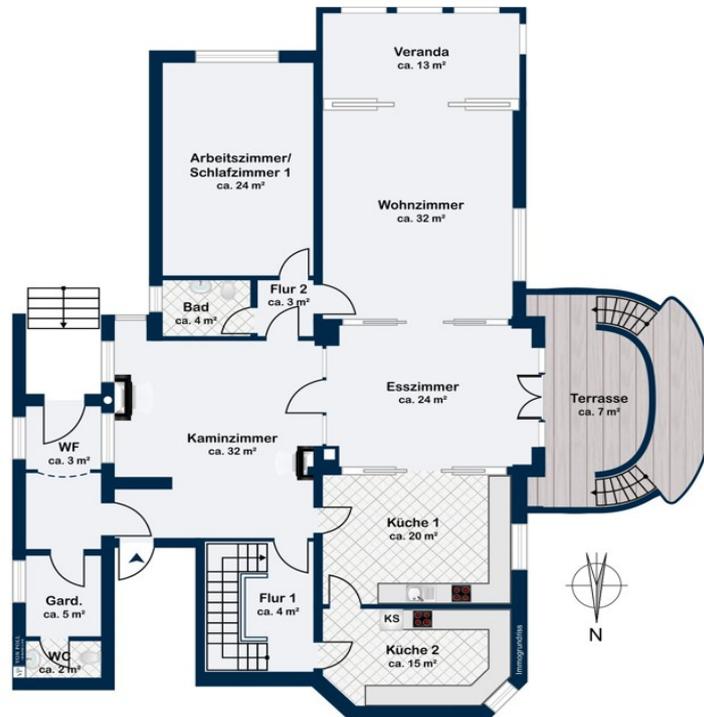
CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

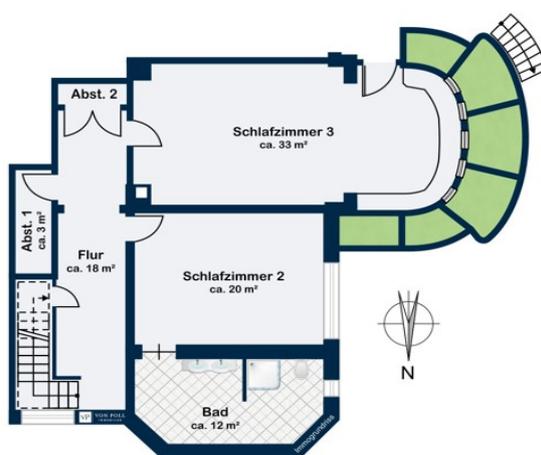
La propriété



CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Une première impression

In einer äußerst begehrten Lage im Bergedorfer Villenviertel befindet sich diese exklusive Wohnung im Hochparterre eines wunderschönen Bauwerks in klassischer Klinkerbauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 279 m² bietet sie Großzügigkeit und hohen Wohnkomfort auf zwei Ebenen: Im Erdgeschoss, die repräsentative Wohnebene u.a. mit zentralem Kaminzimmer, Schlafzimmer, Veranda, Wohn- und Esszimmer sowie Küchenräume. Im Untergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, welche im Sommer angenehm kühl sind, sowie ein Bad. Gleich beim Betreten der Wohnung gerät man ins Schwärmen: Alles passt perfekt zusammen und wurde mit dem richtigen Gespür für den Stil einer so besonderen Immobilie ausgewählt. Mit viel Liebe zum Detail wurden die wunderschönen Holzböden, die Stuckverzierungen an den hohen Decken und die stilvolle Wandverkleidung restauriert und sorgen jetzt für eine elegante Atmosphäre. Die gesamte Wohnung wurde aufwendig über die Jahre hinweg saniert und renoviert, der Souterrainbereich sogar komplett – sie präsentiert sich daher in einem bemerkenswerten Zustand. Durch den Denkmalschutz haben Sie gute Abschreibungsmöglichkeiten und auch die derzeitige "Heizungsdiskussion" ist für Sie kein Thema, da denkmalgeschützte Häuser hiervon ausgenommen sind. Ein absolutes Highlight der Immobilie ist der zauberhaft angelegte Garten mit einer Größe von ca. 400 m² zur alleinigen Nutzung. Auf der Terrasse und auch auf dem Balkon findet man Ruhe und Entspannung fernab des Trubels der Stadt. Der Garten wurde liebevoll gestaltet und ist uneinsehbar – hier lässt sich die Sonne bis zum Abend genießen – eine grüne Oase mitten im Villenviertel. Auch dies ist eine Seltenheit. Ein weiterer Pluspunkt ist das "Haus im Haus"- Gefühl. Sie betreten die Wohnung über Ihren eigenen Eingang - nicht über ein gemeinsames Treppenhaus, welches ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Gerade wenn Sie vorher im eigenen Haus gewohnt haben, werden Sie nicht das Gefühl haben, sich in irgendeiner Form einschränken zu müssen und können die Ruhe genießen. Einzigartig! Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit, in einem aufwendig modernisierten Altbau mit traumhaftem Garten – fußläufig zur City - zu wohnen. Die herausragende Lage und der perfekte Zustand machen diese Wohnung zu einer Rarität. Die Eigentümer sind beim Preis durchaus verhandlungsbereit.

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Détails des commodités

- Altbau in sehr gutem Zustand
- Denkmalschutz (Abschreibungen + Zuschüsse möglich)
- Historischer Kamin aus Marmor
- Sprossenfenster komplett in den letzten 5 Jahren erneuert
- Hochwertige Verkleidung der Heizkörper
- Fischgrätparkett zum Teil aufgearbeitet
- Viele, gut erhaltene Schiebetüren
- 2020 komplette Sanierung des Souterrains inkl. Böden, Estrich, Treppe
- Niedriges Wohngeld von ca. 574 Euro
- Uneinsehbarer, zauberhaft angelegter Garten (ca. 400 m2)
- Keller ca. 10 m²
- Stellplatz und gute Parkmöglichkeiten in der Strasse

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Tout sur l'emplacement

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. Mit der S-Bahn, die zu Fuß in etwa 15-minütiger Entfernung liegt, können Sie entspannt die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichen. Auch 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 ebenfalls in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Fahrzeit an die Ostseeküste beträgt ca. 45 Minuten.

CODE DU BIEN: 24028407 - 21029 Hamburg - Bergedorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg - Sachsenwald

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com