

Hamburg

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

Número da propriedade: 25028452



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

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 169 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 611 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

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

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25028452                                              |
| Área                   | ca. 169 m²                                            |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                    |
| Quartos                | 5                                                     |
| Quartos                | 3                                                     |
| Casas de banho         | 3                                                     |
| Ano de construção      | 1999                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 749.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2017                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes                                                            |

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 28.20 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 21.05.2035                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2014                     |

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



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

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

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

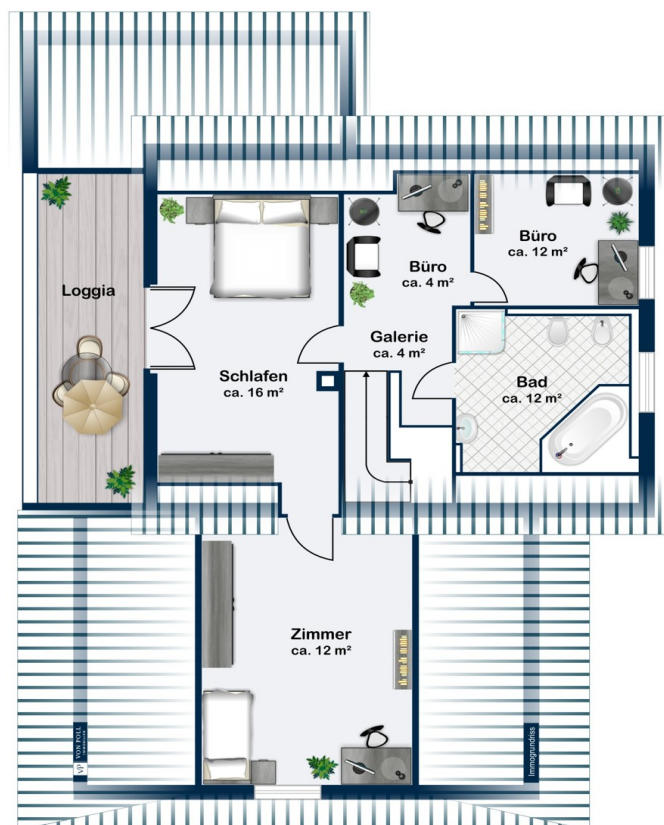
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25028452 - 21035 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: 25028452 - 21035 Hamburg

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1999 erbaut, in 2004 um eine Einliegerwohnung (Anbau) ergänzt und 2017 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet es ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Es steht auf einem 611 m<sup>2</sup> 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 Brennwärtheimer 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.

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25028452 - 21035 Hamburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 25028452 - 21035 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)