

Hamburg

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

Número de propiedad: 25028452



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 611 m²

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

De un vistazo

Número de propiedad	25028452
Superficie habitable	ca. 169 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



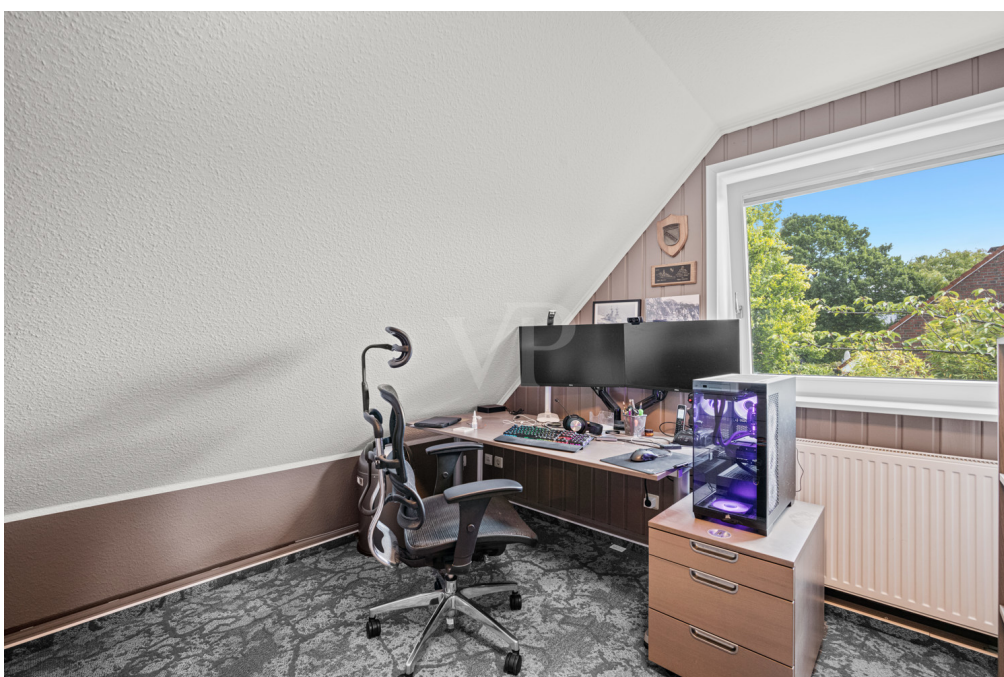
Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

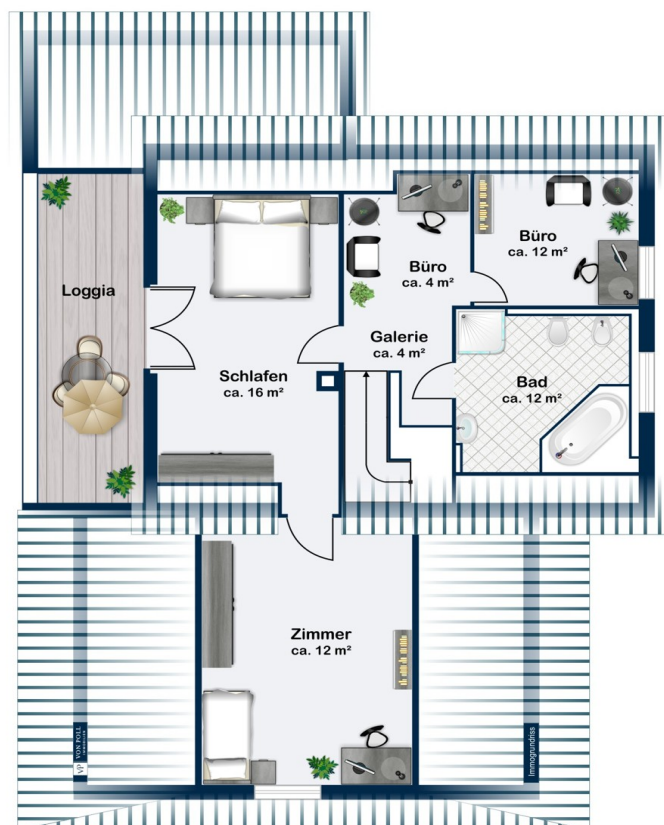
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1999 erbaut, in 2004 um eine Einliegerwohnung (Anbau) ergänzt und 2017 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m² auf zwei Ebenen bietet es ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Es steht auf einem 611 m² 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 Brennwerttherme 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 de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25028452 - 21035 Hamburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com