

Hamburg / Bergedorf

# Beeindruckendes Domizil mit vielen Optionen in Toplage!

Objektnummer: 25028440



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25028440
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1882
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Die Immobilie



Shop Hamburg / Sachsenwald  
Bahnhofstrasse 2a  
21465 Reinbek  
T: 040 - 89 72 542 0  
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

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

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

### IHRE ANSPRECHPARTNER:

Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist



**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | [hamburg@vp-finance.de](mailto:hamburg@vp-finance.de)

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

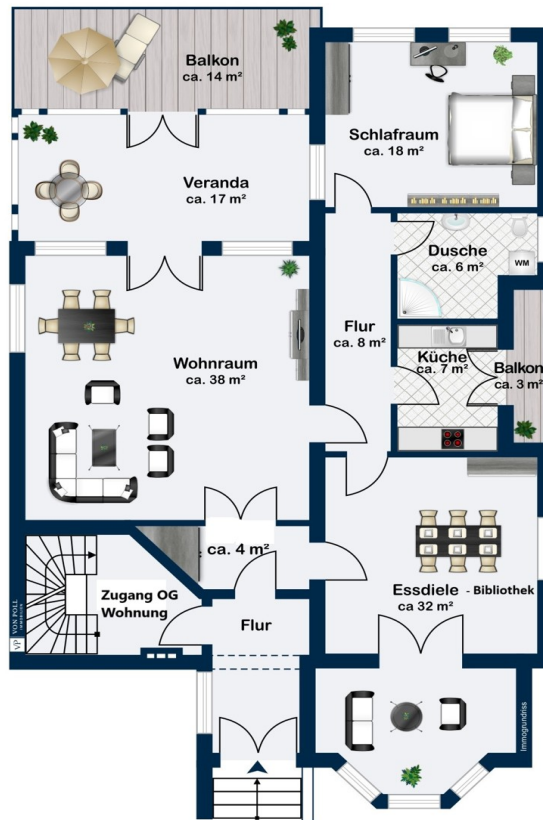
Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

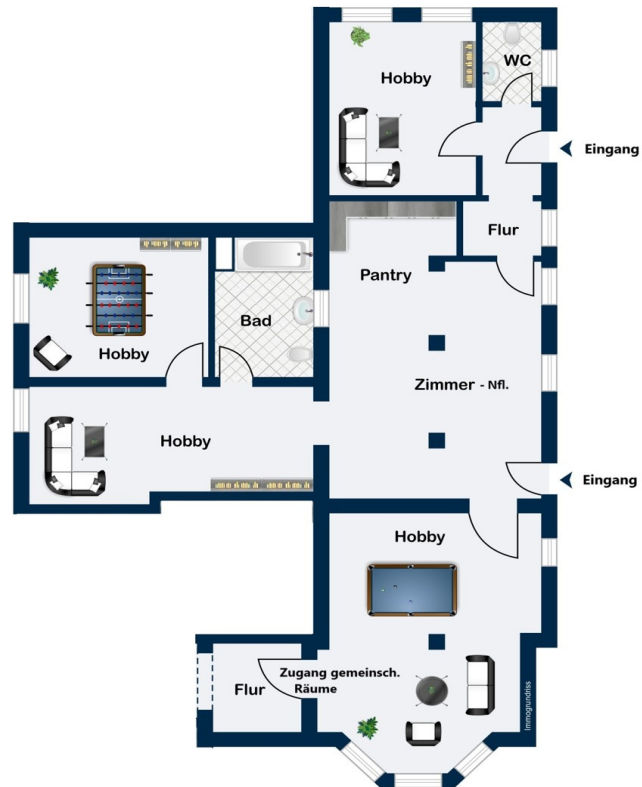
## Die Immobilie



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine eindrucksvolle Altbauwohnung im Hochparterre einer denkmalgeschützten Villa aus dem Jahr 1882, gelegen im begehrten Bergedorfer Villenviertel. Die weiße Fassade dieser historischen Villa hinterlässt mit ihrem frischen Anstrich einen sehr einladenden Eindruck. In einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur acht Parteien gelegen, bietet diese interessante Immobilie eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> und zusätzliche ca. 110 m<sup>2</sup> teilweise wohnlich nutzbare Fläche, ideal für kreative Entfaltung, Büroarbeit oder handwerkliche Tätigkeiten. Die Wohnung ist mit einer zentralen Gasheizung aus 2012 ausgestattet, wobei der Denkmalschutz den Vorteil bietet, dass das Gebäudeenergiegesetz hier nicht greift. Sie betreten die Wohnung über einen einladenden hellen Flur, welcher nur von zwei Parteien genutzt wird. Der lichtdurchflutete und großzügige Wohnbereich beeindruckt durch eine imposante Einbaubücherwand über die gesamte Wandfläche und einen traumhaften Blick auf die vorgelagerte Veranda mit Balkon ins Grüne. Der Boden ist mit Fischgrätparkett ausgelegt und kunstvolle Stuckelemente schmücken die hohen Decken mit einer Höhe von über 4,15 m. Ein unglaubliche Wohlfühlatmosphäre! Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier-fünf Zimmer, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, die Veranda und ein einzigartiges, kleines Erkerzimmer, das sich hervorragend als Büro eignet. Von außen gleicht dieser Teil der Wohnung einem charmanten Turmzimmer. Das Schlafzimmer bietet zudem einen direkten Zugang zur Veranda, die einen weiteren Zugang zum Balkon ermöglicht. Die Wohnung verfügt über ein in schwarz-weiss gehaltenes Duschbad. Die Küche, die der Erneuerung bedarf, ist mit einem kleinen Balkon verbunden, der zusätzlichen Platz im Freien bietet. Eine Garage und die Möglichkeit zur Gartennutzung tragen zur Attraktivität dieser Immobilie bei. Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist ein wirkliches Highlight: Da dort bereits ein Vollbad, Gäste-WC und Küchenanschlüsse (ältere Küche) liegen, sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Seitlich am Haus befindet sich der Eingang. Dank der Kombination aus historischem Charme und vielseitigen Nutzungsoptionen eignet sich diese Immobilie ideal für Bewohner, die Wert auf stilvolles Wohnen mit viel Platz in einer charakteristischen Umgebung legen. Der potenzielle steuerliche Vorteil durch erhöhte Abschreibungen (Afa) für den Denkmalschutz ist ein weiterer Pluspunkt für interessierte Käufer.

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Alles zum Standort

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. 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 in ca. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Fahrzeit an die Ostseeküste beträgt ca. 45 Minuten.

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25028440 - 21029 Hamburg / Bergedorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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