

Hamburg

# Großzügig, beeindruckend und lichtdurchflutet!

CODE DU BIEN: 24028429



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

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

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24028429
Surface habitable	ca. 187 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	620.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## La propriété

### 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

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

IHRE ANSPRECHPARTNER:

BEN TAEGE

Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialist

BENJAMIN OWUSU-AFRANI

Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## 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: 24028429 - 21033 Hamburg

## Une première impression

In zentraler und ruhiger Lage befindet sich dieses attraktive Penthouse in einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt 5 Einheiten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> (hierin nur 11 m<sup>2</sup> angerechnete Terrassenfläche) und beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung. Das Baujahr der Immobilie liegt in den 1980er Jahren, entsprechend weist die Ausstattung in Teilen den Zeitgeschmack dieser Zeit auf. Es gibt keinen Fahrstuhl im Haus. Das Penthouse erstreckt sich über die gesamte Endetage, ohne Nachbarn zu haben, was eine exklusive Privatsphäre garantiert. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3-4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet die Wohnung ausreichend Platz für eine Familie. Die Aufteilung in einen Eltern- und einen Kinder- bzw. Gästetrakt jeweils mit eigenem Bad ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- Essbereich mit einer Größe von über 60 m<sup>2</sup> und großformatigen Fensterflächen, die viel Licht ins Innere lassen wird Sie begeistern. Besonders hervorzuheben ist der 100 m<sup>2</sup> große Dachgarten, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt - erreichbar über das Wohnzimmer, das Arbeitszimmer und die Küche. Hier kann man die Sonne genießen und die Aussicht über die Umgebung schweifen lassen. Hier verbindet sich das Innen mit dem Außen auf schönste Weise. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen zwei Tiefgaragenplätze, ein Keller, ein Fahrradkeller, ein Partyraum und Küche, ein Trockenraum und eine Sauna im Untergeschoss. Die Wohnung eignet sich somit ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Die solide Bauweise und die variable Aufteilung machen dieses Penthouse zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Modernisierung suchen. Der Kamin sorgt für gemütliche Stunden in den kalten Monaten und schafft eine behagliche Atmosphäre. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential und die Chance, ein persönliches Traumzuhaus zu schaffen. Lassen Sie sich von der zentralen Lage, der großzügigen Raumaufteilung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Etwas Vergleichbares werden Sie so schnell nicht wieder finden!

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## Détails des commodités

Besonderheiten:

- Praktische Aufteilung in Eltern- und Kinder- bzw. Gästetrakt jeweils mit eigenem Bad
- Zwei Tiefgaragenplätze
- ca. 100 m<sup>2</sup> sonnige Dachterrasse inkl. Begrünung (Begrünung, Pflanzgefäße etc. sind im Kaufgegenstand enthalten)
- Keller
- Zahlreiche Einbauschränke
- Fahrradkeller
- Partyraum, Küchenzeile im UG
- Trockenraum im UG
- Sauna im UG

**CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese großzügige Penthousewohnung liegt im Süd-Osten Hamburgs, im beliebten Stadtteil Bergedorf. Es handelt sich um ein zentrales und dennoch ruhiges, von der Bebauung her gemischtes Wohngebiet. Der Stadtkern von Bergedorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten, Fitnesscenter usw. liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, einschließlich Gymnasien sind teilweise zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem und sicher zu erreichen. Auch zum Bahnhof Bergedorf ist es nicht viel weiter, eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Zu den Wahrzeichen von Bergedorf zählt das Bergedorfer Schloss mit seinem historischen Schlosspark und der beliebten Sternwarte. Das Bergedorfer Zentrum mit kleinem Hafen verfügt über stimmungsvolle Einkaufsstraßen mit vielen inhabergeführten Geschäften. Insbesondere im Einkaufszentrum CCB sind aber auch viele nationale Ladenketten vertreten. Das Naherholungsgebiet Boberger Dünen mit dem Segelflugplatz ist immer einen Ausflug wert. Ein weiterer Vorteil ist die nahe gelegene Bundesstraße 5 und der Autobahnanschluss zur A25 Richtung Geesthacht oder Hamburg. Egal ob Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto unterwegs sind – in ca. 20 Minuten sind Sie in der Hamburger Innenstadt. Auch die Auffahrt zur A1 liegt ganz in der Nähe - Ihrem Ausflug an die Ostsee oder die Fahrt in Richtung Bremen oder Münster steht also nichts im Wege.

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24028429 - 21033 Hamburg

## 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](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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