

Hamburg – Bramfeld

# Moderne Architektur trifft Funktionalität: Perfekt für jede Familie!

CODICE OGGETTO: 24101015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 930.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24101015	Prezzo d'acquisto	930.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2020	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	22.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.09.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



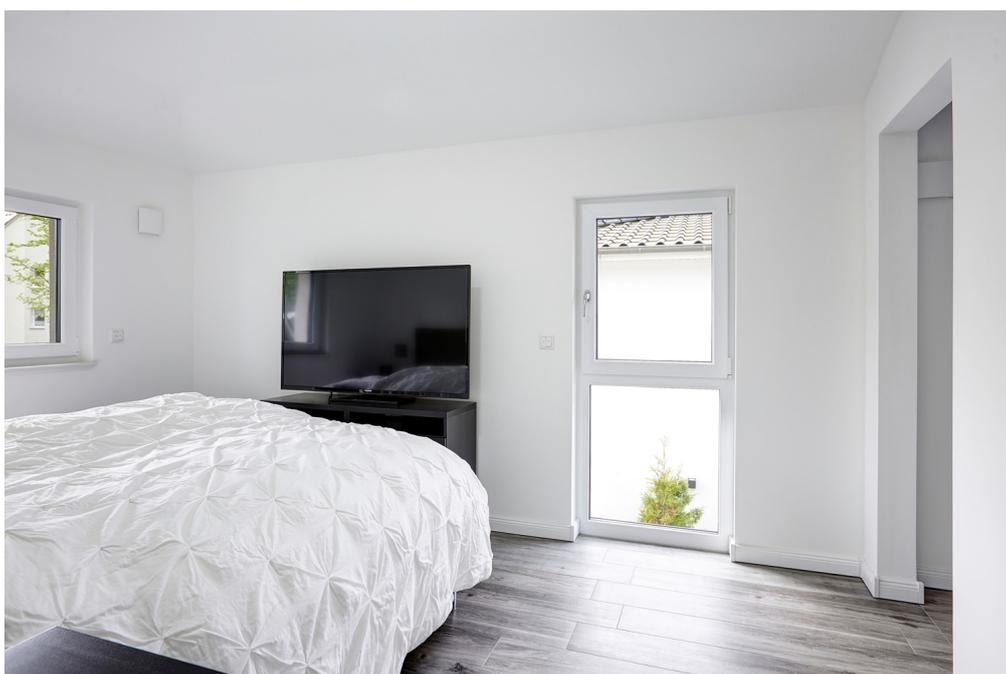
CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

## La proprietà



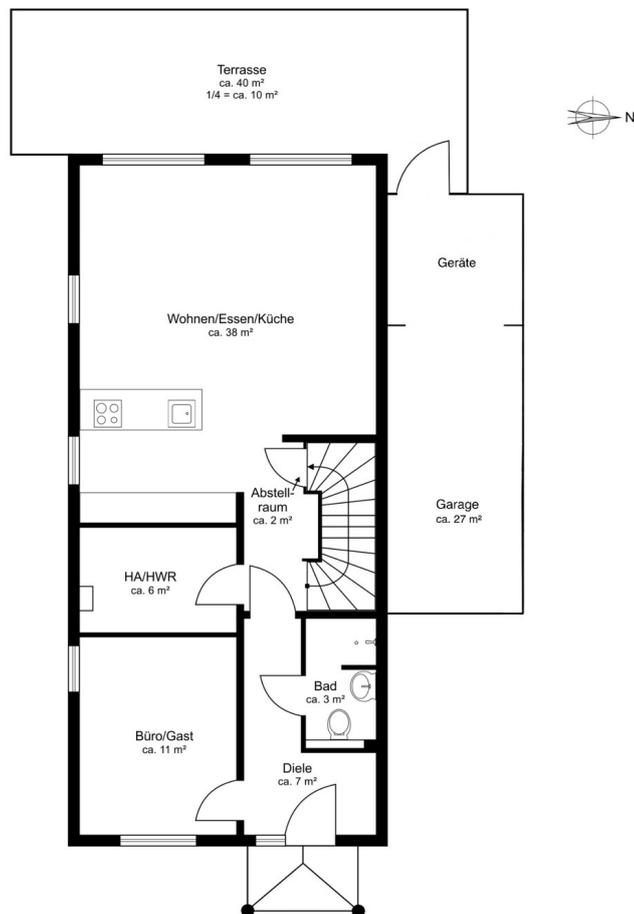
CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

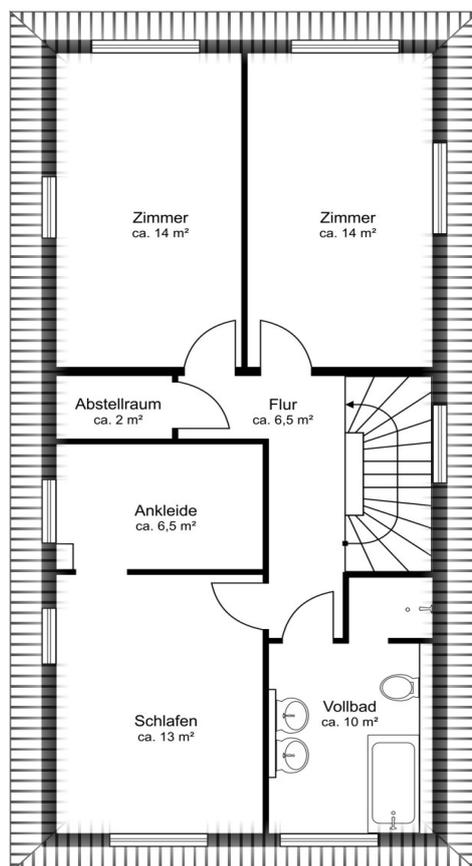
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld**

## Una prima impressione

In dieses hochmoderne und stilvolle Einfamilienhaus dürfen Sie einfach nur einziehen! Es erwarten Sie insgesamt 5 Zimmer, die auf zwei Ebenen verteilt sind und höchsten Wohnkomfort bieten. Der familienfreundliche Grundriss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche sowie Kochinsel und einen direkten Blick in den wunderschön angelegten Garten mit großer Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein schönes helles Zimmer, welches sich als Gästezimmer, Büro oder weiteres Schlafzimmer eignet, sowie ein stilvoll gestaltetes Duschbad mit Fenster. Abgerundet wird diese Ebene durch einen Hauswirtschafts- / Technikraum und einen Abstellraum, damit auch für genügend Abstellfläche gesorgt ist. Auch die Diele bietet mit einem großen Garderobenschrank zusätzlich die Möglichkeit, für eine angenehm optische Ordnung zu sorgen. Alles empfängt Sie hell und freundlich. Die zweite Ebene erreichen Sie über einen lichtdurchfluteten Ausgang mit Galerie-Charakter. Zwei (Kinder-) Zimmer haben direkten Blick in den Garten, sind geräumig und ebenso hell. Im kleinen Abstellraum lässt sich auch hier alles Notwendige praktisch verstauen. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide, die passgenau eingerichtet ist. Besonders hervorzuheben ist das schöne Vollbad in dieser Etage, welches über eine große Walk-in-Dusche sowie eine Whirlpool-Badewanne verfügt. Stilvolle Sanitärobjekte machen dieses Bad zur reinsten Wellness-Oase und mit verschiedenen Beleuchtungsoptionen genießen Sie noch mehr Wohlfühlatmosphäre. Alles ist hochwertig mit Villeroy & Boch, Keramik und Armaturen, Handtuchhalter-Heizung und großformatigen Fliesen ausgestattet. Gleiches gilt auch für das Duschbad im Erdgeschoss. Elektrische Jalousien, Fußbodenheizung und ein rundum modernes Ambiente runden den Komfort ab. Der Terrassen- und Gartenbereich ist liebevoll angelegt, eine geschmackvolle Bepflanzung finden Sie vor sowie hinter dem Haus. Praktisch ist zudem die Garage mit angrenzendem Gerätebereich, der auch von der Gartenseite zugänglich ist. Überzeugen Sie sich gern bei einer persönlichen Besichtigung, dass wir Ihnen hier definitiv nicht zu viel versprechen: Sie dürfen hier ein wunderschönes Einfamilienhaus beziehen und sind damit auch für die Zukunft energetisch auf dem neuesten Stand! Optional kann eine Photovoltaik-Anlage ergänzt werden, die Vorbereitungen hinsichtlich der Konstruktion sind bereits getroffen. Die jährlichen Energiekosten sind bei dieser Immobilie bereits heute auf einem sehr niedrigen Niveau.

**CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld**

## Dettagli dei servizi

- \* Einfamilienhaus mit vielen modernen Standards
- \* Erdwärme, Photovoltaik ergänz- und nach aktueller Gesetzeslage ab 2025 förderbar
- \* Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Einbauküche von Next 125 mit Markengeräten, Kochinsel und Berbel-Kochfeldabzug
- \* Großformatiger Fliesenboden und Fußbodenheizung
- \* Bäder mit Villeroy & Boch Ausstattung und fugenlosen Fliesen sowie bodengleichen Duschen
- \* Whirlpool-Badewanne und Doppelwaschtisch mit Beleuchtung
- \* Elektrische Jalousien im Erd- wie Obergeschoss
- \* ca. 40 m<sup>2</sup> großer Terrassenbereich mit S/W-Ausrichtung
- \* Überdachter Eingangsbereich mit Säulen
- \* Große Garage mit Gerätebereich
- \* Weitere Pkw-Stellfläche vor der Garage

**CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld**

## Tutto sulla posizione

Bramfeld bietet Ihnen vorstädtischen Charme sowie eine hervorragende Infrastruktur. Von dem hier angebotenen Einfamilienhaus aus erreichen Sie fußläufig oder mit dem Fahrrad gleich mehrere Kitas und sämtliche Schulformen. Auch Ihre täglichen Einkäufe können Sie von hier bequem zu Fuß erledigen. Die nahegelegene Bramfelder Chaussee bietet alles, was Sie brauchen. Im beliebten Alstertal Einkaufszentrum sind Sie mit dem Auto in nur 12 Minuten. Mehr als 240 Einzelhandelsgeschäfte und die große Gourmet-Markthalle lassen hier keine Wünsche offen. Der Bramfelder alte Teich und auch der Bramfelder See sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und verwöhnen Sie mit Natur pur. Ländliche Idylle mitten in der Großstadt. Auch das Strandbad Farmsen erreichen Sie mit dem Auto in unter 10 Minuten. Mit seinem Sandstrand ein echtes Highlight zur Badesaison. Bramfeld ist überhaupt sehr sportlich. Zahlreiche Sportvereine warten auf Sie. Allein der Bramfelder SV hat über 4000 Mitglieder. Man ist hier durch den öffentlichen Nahverkehr mit allen umliegenden Stadtteilen verbunden. Und die Anbindung wird zurzeit noch weiter ausgebaut: Die neue vollautomatisierte U-Bahnlinie 5 wird am Bramfelder Dorfplatz ihre Endstation haben. Davon wird der Stadtteil noch einmal erheblich profitieren.

**CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 22.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24101015 - 22175 Hamburg – Bramfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Amburgo - Alstertal

**E-Mail:** [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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