

Hamburg

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

Property ID: 25028452



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

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 611 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## At a glance

Property ID	25028452	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 169 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Guest WC
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	28.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.05.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



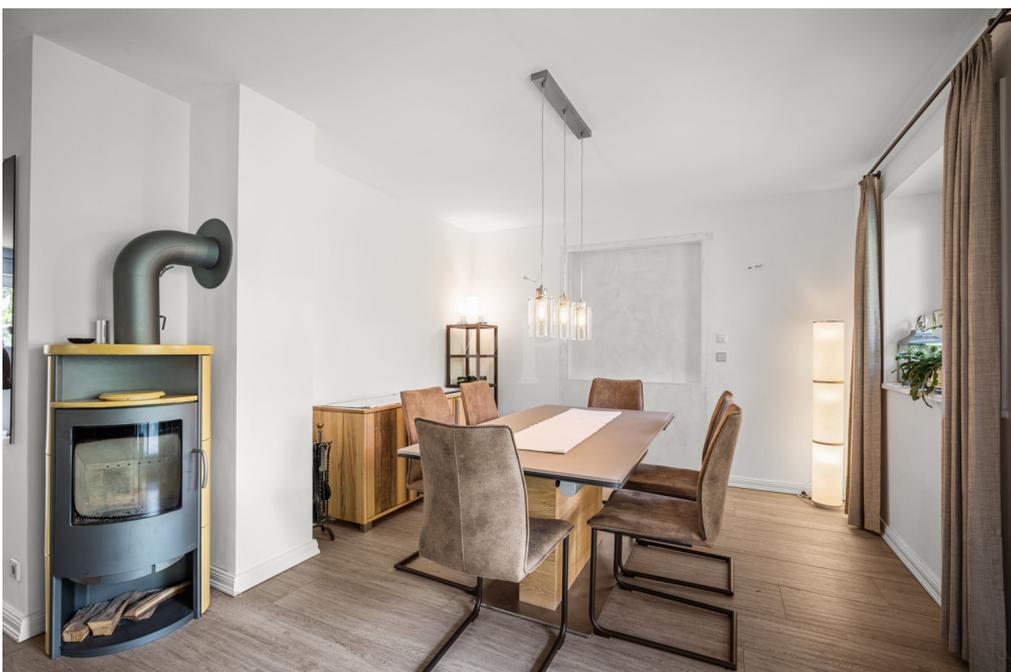
Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



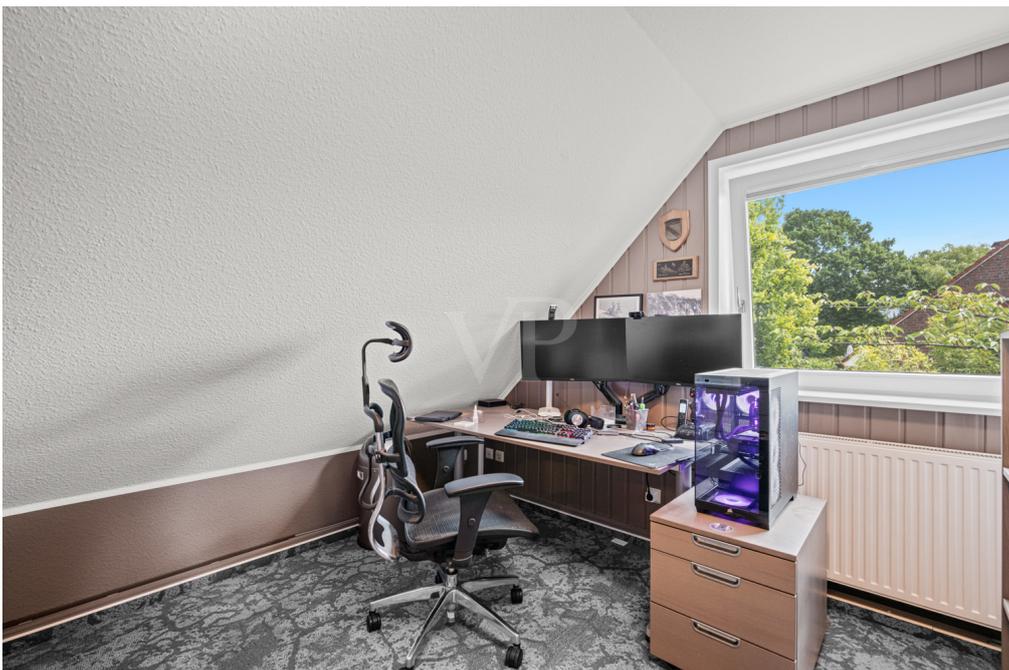
Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property

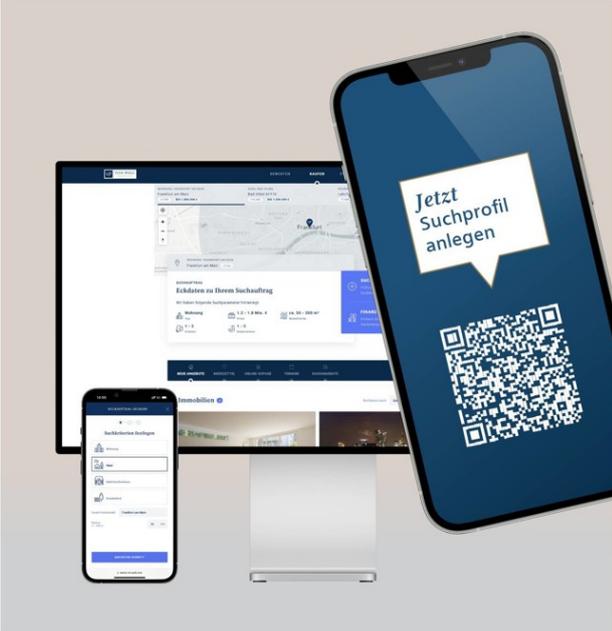


Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

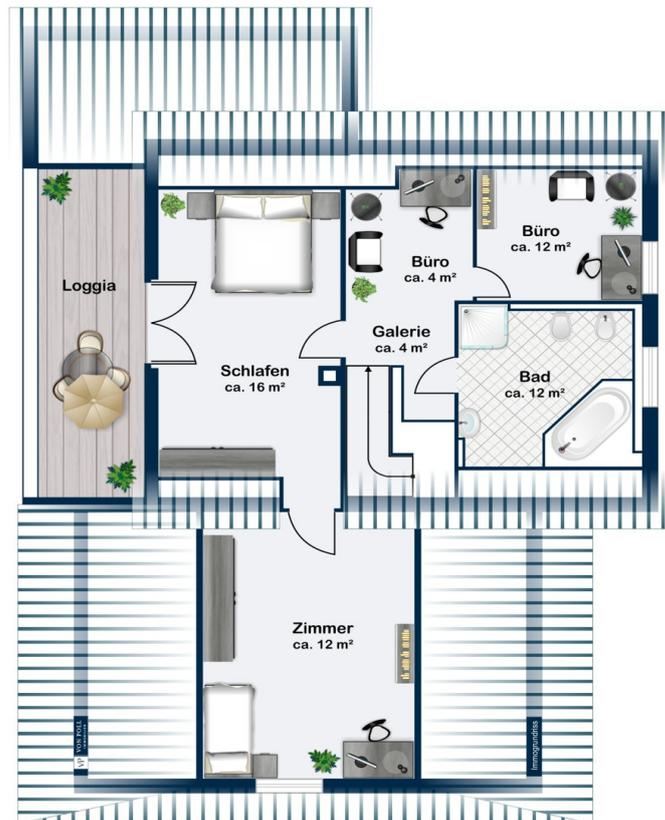
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## A first impression

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 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.

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## All about the location

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.

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## Other information

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+.

Property ID: 25028452 - 21035 Hamburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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