Hamburg

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

VP azonosító: 25028452

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 611 m²

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Áttekintés

VP azonosító	25028452
Hasznos lakótér	ca. 169 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1999
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	749.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

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

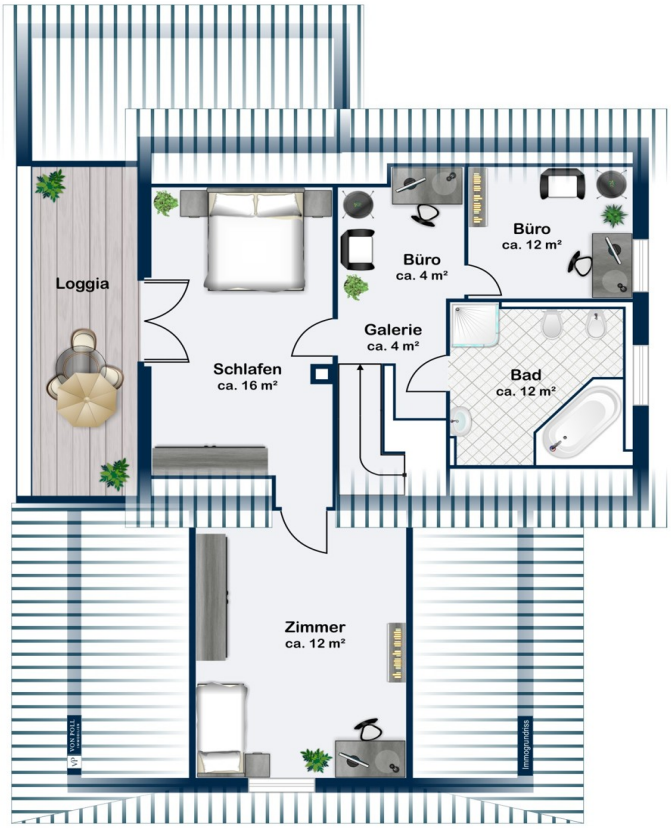
www.von-poll.com

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az ingatlan

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Minden a helyszínrol

Unser Familienhaus befindet sich in einer gewachsenen und grünen Lage von Bergedorf, im Stadtteil Alt-Nettelnburg. 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 "Nettelnburg" 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 "Nettelnburg" zur A 25 befindet sich nur 5 Minuten entfernt und macht diesen Standort auch für Berufspendler sehr interessant.

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25028452 - 21035 Hamburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com