

Hamburg / Kirchwerder

# Wohnen wie im Urlaub zwischen Elbe und Badeseesee!

**CODICE OGGETTO: 24028419**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 428.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

- 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: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24028419
Superficie netta	ca. 183 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	4 x Carport

Prezzo d'acquisto	428.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## La proprietà





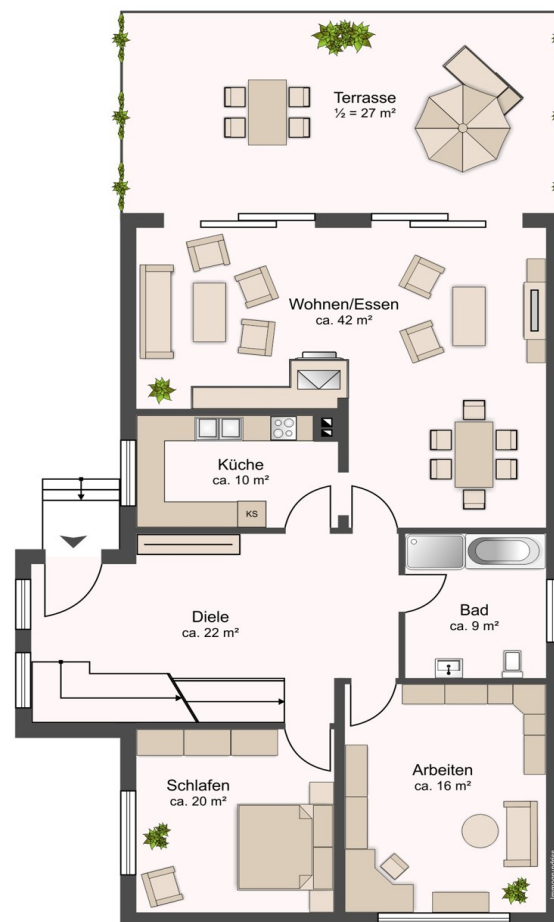
CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

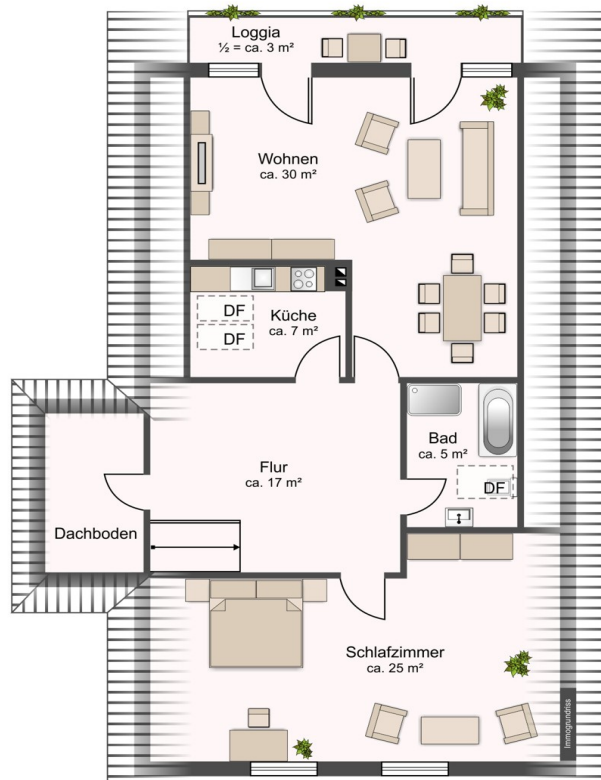
## La proprietà

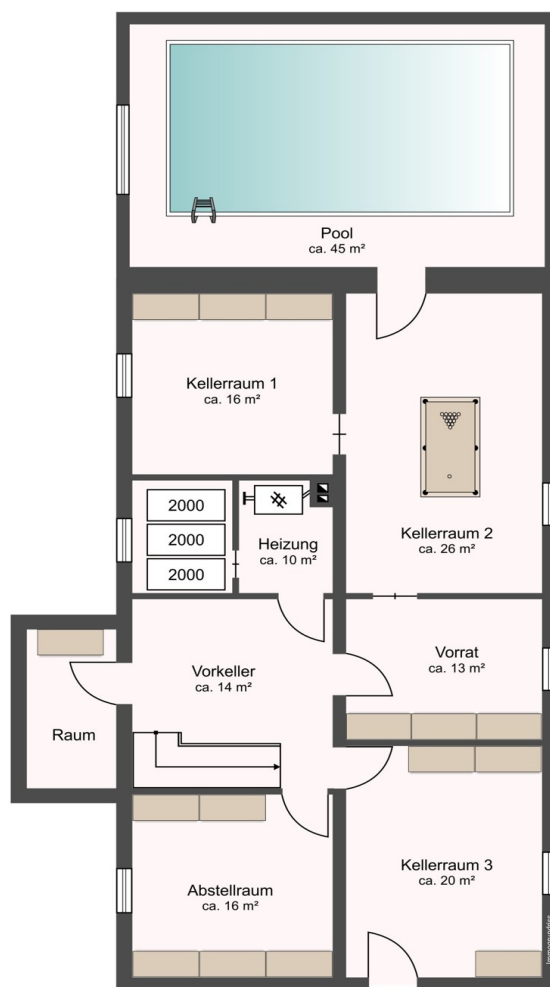


CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## 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: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder**

## Una prima impressione

Für Sie ist die Lage das „A und O“? Sie wollen selbst mitgestalten? Und haben dazu noch handwerkliches Geschick und etwas Vorstellungskraft? Dann sind Sie hier an der richtigen Adresse! Die Lage dieser Immobilie ist unvergleichbar: Absolute Ruhe, die Elbe und der Badesee fast vor der Haustür und im Rücken nur grüne Wiesen so weit das Auge sehen kann. Besser geht es kaum... Das solide gebaute Einfamilienhaus verfügt über eine gute Grundsubstanz, ist allerdings in die Jahre gekommen und muss seinen alten Glanz wieder erlangen. Da seit dem Bau keine nennenswerten Sanierungen/Renovierungs stattgefunden haben, müssen diese jetzt nachgeholt werden. Vielleicht durch Sie? Man merkt sofort beim Betreten des Hauses, dass sich hier jemand beim Bau viele Gedanken gemacht hat, gute Baumaterialien verwendet hat und viel Wert auf eine optimale Belichtung der Räumlichkeiten gelegt hat. Durch einen flexiblen Grundriss kann das Haus auch gut von zwei Generationen oder als Kombination Wohnen/Arbeiten genutzt werden. Im Erdgeschoss gibt es einen großen Wohn-Essbereich mit übergroßen Fensterschiebeelementen und Zugang zur beeindruckenden Dachterrasse. Dazu gibt es einen großen zentralen Flurbereich, zwei Schlafzimmer und ein Vollbad. Über eine charmante Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss mit einem ebenfalls großzügigen Wohn- oder Schlafzimmer mit Balkon, einer kleinen Küche, Vollbad und einem Schlafzimmer (derzeit Nutzfläche). Auch eine Abstellfläche im Dachboden ist vorhanden. Der enorme Kellerbereich bietet zudem attraktive Flächen für diverse Nutzungen – da er ebenerdig liegt ist er größtenteils gut belichtet und besticht mit einer angenehmen Raumhöhe von 2,35 m. Der vom Keller aus zugängliche Indoorpool wurde nicht fertig gestellt und wartet auf Ihre Ideen – vielleicht als Carport? Der Garten liegt im vorderen, der Sonne zugewandten Grundstücksteil und wurde pflegeleicht angelegt. Hauptsächlich wird aber sicher die ca. 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse genutzt werden. Eine weitere – noch nicht exakt vermessene – uneinsehbare Gartenfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im hinteren Gartenbereich kann zusätzlich erworben werden. Bitte vergessen Sie nicht, uns eine Telefonnummer zu hinterlassen. Nur wenn die Adressdaten vollständig hinterlegt sind, können wir ein Exposé versenden!

CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## Dettagli dei servizi

Eckdaten zum Gebäude:

2-schaliges Mauerwerk mit 6 cm Luftschicht

Kellerdämmung durch Porenbeton

Dacheindeckung mit Frankfurter Pfannen

Anbau, gleiches BJ (Indoorpool im Rohbau) mit eigener Mauer zum Haus

Wichtig zu wissen:

Eine eigene Zufahrt zum Haus muss neu geschaffen werden (unproblematisch, da kein Gehweg vorhanden ist vor dem Grundstück) während der Sanierungsphase wird die Überfahrt über die Zufahrt zum Nachbargrundstück erlaubt.

Das Schlafzimmer im Dachgeschoss ist noch nicht vollständig ausgebaut. Hier fehlt noch der Bodenbelag. Durch eine Nutzungsänderung kann die Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> von Nutzfläche in Wohnfläche umgewandelt werden.

**CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Wohnparadies liegt mitten in der Natur und ist dennoch nicht weit entfernt vom Hamburger Stadtzentrum. Kirchwerder ist der südlichste Stadtteil Hamburgs im Bezirk Bergedorf. Sowohl die Kirchwerder Wiesen, das größte Naturschutzgebiet Hamburgs als auch die nahe gelegene Elbe bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Sie können direkt vor Ihrer Haustür Radfahren, Joggen oder ausgedehnet Spaziergänge durch die schönen Vierländer Straßen mit den sehenswerten Fachwerkhäusern starten. Ein weiteres Highlight ist der Hohendeicher Badesee mit seinen vielen Wassersportmöglichkeiten wie Segeln, Surfen und Tauchen, er befindet sich gleich um die Ecke. Ein sehr beliebtes und bekanntes Ausflugsziel ist der Zollenspieker Fähranleger mit dem gleichnamigen Hotel- und Restaurantbetrieb. Die Lage ist aber nicht nur ländlich beschaulich, sondern auch sehr geeignet für Familien mit Kindern. Es gibt Kitas, zwei Grundschulen sowie die Gesamtschule Kirchwerder. Auch die Infrastruktur bietet Einiges: Gute Einkaufsmöglichkeiten durch den beliebten EDEKA Markt, Supermärkte sowie eine Bäckerei. In der näheren Umgebung gibt es eine Volksbank Filiale, eine Apotheke, Ärzte und diverse Restaurants. Ein Besuch der traditionellen Riepenbuerger Mühle und Direktkäufe bei den zahlreichen Gemüsebauern und Blumenzüchtern gehören ebenfalls zum besonderen „Vierländer Flair“. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben: Die Haltestelle Warwischer Hinterdeich ist 5 Minuten fußläufig entfernt. Hier verkehren die Linien 120, 223, 322 und 323, wobei die stärker befahrene Linie 120 halbstündig bis in die Hamburger Innenstadt fährt. Die Buslinie 124 (Hauptbahnhof-Bergedorf) welche vom Süderquerweg aus verkehrt, liegt ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Selbstverständlich erreichen Sie die Hamburger Innenstadt auch gut über die Autobahn. Mit dem PKW fahren Sie über die A25 ca. 35 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Bergedorf erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Aber auch immer am „Deich entlang“ kommen Sie schnell und entspannt in Richtung Hamburg oder in die andere Richtung Geesthacht und Lüneburg.

**CODICE OGGETTO: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24028419 - 21037 Hamburg / Kirchwerder

## Partner di contatto

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

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Amburgo - Foresta di Sassonia

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)