

Hamburg - Hausbruch

# Großzügige Dachgeschosswohnung in Altbauvilla

Objektnummer: 26135101

360°-Rundgang



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

MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick**

|                     |                             |                    |  |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26135101</b>             | <b>Mietpreis</b>   | <b>900 EUR</b>                                   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 82 m<sup>2</sup></b> | <b>Nebenkosten</b> | <b>160 EUR</b>                                   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4.5</b>                  | <b>Wohnung</b>     | <b>Dachgeschoss</b>                              |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3.5</b>                  | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>                                    |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                    | <b>Ausstattung</b> | <b>Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b> |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1901</b>                 |                    |  |

Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                             |                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Etagenheizung</b> | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>         |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Elektro</b>       | Endenergiebedarf            | <b>273.70 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>21.10.2028</b>    | Energie-Effizienzklasse     | <b>D</b>              |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>           | Baujahr laut Energieausweis | <b>1901</b>           |

Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Ein erster Eindruck**

Die großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist ab sofort bezugsbereit und befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1901 mit lediglich drei Wohneinheiten. Die Wohnung präsentiert sich in einem größtenteils renovierten Zustand und verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen.

Ein besonderes Highlight ist die in diesem Jahr neu eingebaute Küche, die der Wohnung einen zeitgemäßen und frischen Wohnkomfort verleiht. Die gut geschnittenen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Zur Wohnung gehört zudem ein kleiner Gartenanteil, der zum Entspannen, Verweilen oder auch zum Gärtnern einlädt und zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft. Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf für monatlich 35,00 € zusätzlich angemietet werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung, während die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Die Kosten für Strom sowie die Versorgung der Heiz- und Warmwasseranlagen sind vom künftigen Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Hierzu ist eigenständig ein entsprechender Vertrag abzuschließen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus historischem Charme, großzügigem Wohnraum und naturnahem Wohnen.

Wir weisen darauf hin, dass elektronische Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe der Adressdaten sowie einer Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Der Eigentümer wünscht eine Vermietung an maximal einen 4-Personen-Haushalt mit eigenem, geregelter Nettoeinkommen von mind. 3500,00 Euro. Transferleistungen können hierbei leider nicht berücksichtigt werden.

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Ausstattung und Details**

- 4 1/2 Zimmer
- Rolläden
- Neue Einbauküche
- Neue Fußbodenbeläge
- Frisch renoviert
- Gartenanteil zur privaten Nutzung + Gartenschuppen
- Stellplatz kann für 35 Euro monatlich separat angemietet werden

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage im Hamburger Süden mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg-Harburg Zentrum mit Anschluss an den DB-Bahnhof sowie nach Hamburg-Neugraben mit direkter Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch der Fährhafen Finkenwerder mit der beliebten Fährverbindung Richtung Hamburger Zentrum ist bequem erreichbar.**

**Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende Naherholungsgebiet „Harburger Berge“, das mit seinen weitläufigen Grünflächen, Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.**

**Die Lage verbindet somit urbane Mobilität mit naturnahem Wohnen und eignet sich ideal für Berufspendler ebenso wie für Freizeit- und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Weitere Informationen**

**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.

**Objektnummer: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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