

Hamburg - Hausbruch

# Secret Sale: Großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte auf der Waldseite

Objektnummer: 26135021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 749 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26135021 - 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: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26135021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>629.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1986</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>136.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>

Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch

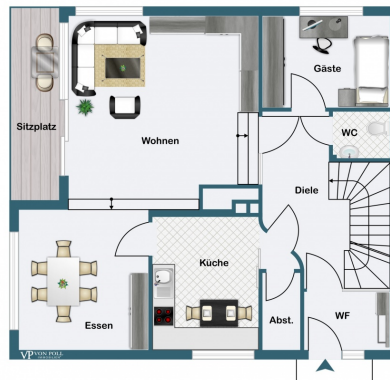
## Die Immobilie



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

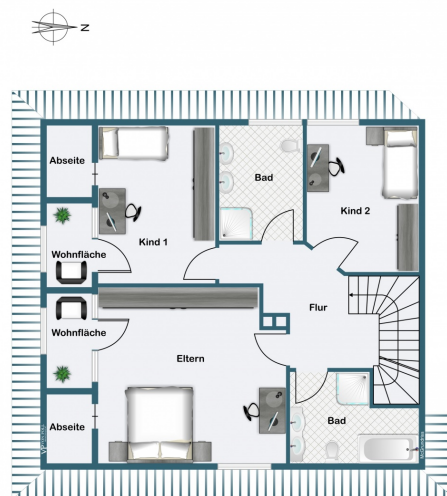
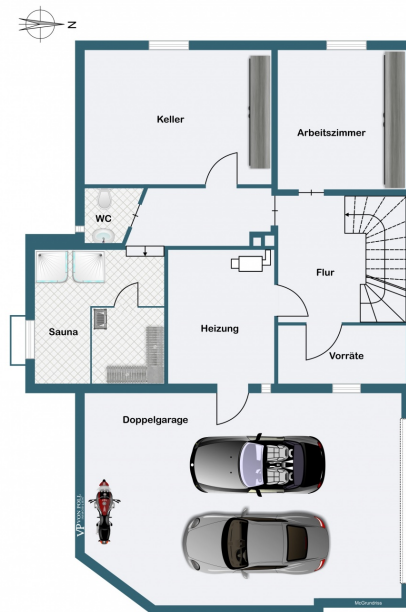
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf der begehrten Waldseite von Hamburg-Hausbruch. Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1986 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein naturnahes Wohnumfeld zu einem besonderen Gesamtpaket.

Auf rund 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen mit viel Platz legen. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die gepflegte Atmosphäre ein Gefühl von Behaglichkeit und Wohnqualität.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien ebenso genießen wie gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der offen gestaltete Küchen- und Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und wird durch eine praktische Speise- bzw. Abstellkammer sinnvoll ergänzt. Ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, vervollständigen diese Ebene. Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt die im gesamten Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei komfortable Tageslichtbäder bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, während das zweite Bad über eine moderne, ebenerdige Dusche verfügt. Beide Badezimmer sind ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen so auch an kühleren Tagen für zusätzlichen Komfort.

Der Vollkeller erweitert das Raumangebot auf ideale Weise. Neben großzügigen Lager- und Hauswirtschaftsflächen stehen hier teilweise wohnlich nutzbare Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Büro, Hobby- oder Fitnessbereich eignen. Ein besonderes Highlight bildet der private Wellnessbereich mit Sauna sowie einer zusätzlichen Dusche und einem WC – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 1499 m<sup>2</sup>. Zu dieser Doppelhaushälfte gehört ein hälftiger Miteigentumsanteil von rund 749,50 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit ausreichend Platz

**für Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.**

**Die Lage auf der beliebten Waldseite von Hamburg-Hausbruch verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Wälder und Naherholungsgebiete befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar.**

**Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertigem Wohnkomfort und einer der schönsten Wohnlagen im Hamburger Süden. Ein Zuhause, das Familien ebenso begeistert wie Paare mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Lebensstil.**

**Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Ausstattung und Details**

- 1499 m<sup>2</sup> Grundstück ( davon 1/2 Miteigentumsanteil)
- Ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche mit Markengeräten
- Wohnzimmer mit wasserführenden Kaminofen
- Gäste-WC
- begehbare Kleiderschrank im OG
- Wellnessbereich mit Sauna
- Hobbyraum
- hochwertig angelegter Garten mit Gartenhaus
- Heizung 2012

**Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Hamburger Süden und überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung mit hochwertiger Bebauung und gepflegtem Wohncharakter. Der Stadtteil Hausbruch, insbesondere dieser Bereich, ist geprägt von einer angenehmen Villenlage mit viel Natur, altem Baumbestand und einem hohen Erholungswert.

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt sowie ins Umland. Auch die S-Bahn-Station Hamburg-Neuwiedenthal befindet sich in komfortabler Entfernung und bietet eine direkte Anbindung an die Hamburger City sowie nach Harburg und Stade.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Objektnummer: 26135021 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26135021 - 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)**