

Hamburg - Hausbruch

# Modernes Wohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit – Ihr neues Zuhause in Neuwiedental

Objektnummer: 26135013

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 372 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

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

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26135013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>749.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2011</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>22.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.04.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2011</b>

Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



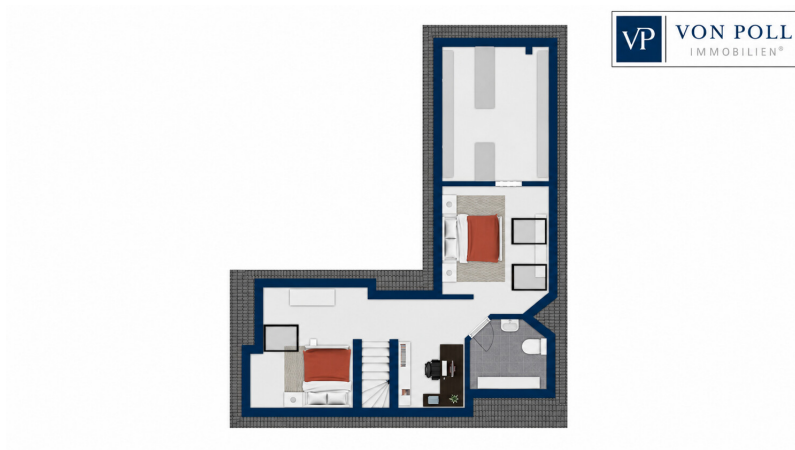
Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2011 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität. Das ca. 361 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, ohne dabei mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden zu sein. Die Immobilie bietet rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage in Hamburg.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein Gefühl von Großzügigkeit und Wohnkomfort. Breite, rollstuhlgerechte Türdurchgänge und eine überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,80 m im Erdgeschoss schaffen ein offenes und lichtdurchflutetes Ambiente. Bodentiefe Fenster verstärken das angenehme Raumgefühl und sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück des Hauses bilden der einladende Essbereich und der lichtdurchflutete Wohnbereich mit stilvollem Kamin und Außenluftanschluss. Gemeinsam schaffen sie einen zentralen Lebensmittelpunkt, der Raum für gesellige Stunden, entspannte Abende und das tägliche Familienleben bietet. Die hochwertige Siemens-Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden.

Auch das Badezimmer überzeugt durch Komfort und zeitloses Design: Eine eingelassene Eckbadewanne ermöglicht entspanntes Baden, während die barrierefreie Eckdusche höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Komfort gerecht wird.

Ein besonderes Plus bietet die zusätzliche Nutzfläche von insgesamt ca. 77 m<sup>2</sup>. Neben der Garage umfasst diese ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern sowie einem Gäste-WC. Ob Homeoffice, Hobbyraum, Gäste- oder Kinderzimmer – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In energetischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert: Eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe versorgt die komfortable Fußbodenheizung sowie die Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage, die zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen ein: Die nach Südosten ausgerichtete Terrasse

**bietet sonnige Stunden vom Morgen bis in den Nachmittag. Der blickgeschützte Garten schafft dabei eine private Wohlfühloase – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze und bietet damit auch in puncto Mobilität höchsten Komfort.**

**Ein Zuhause, das modernes Wohnen, Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf gelungene Weise miteinander verbindet.**

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

## **Ausstattung und Details**

- 372 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer + 2 Zimmer im Dachgeschoss
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss ( ggf. Nachgenehmigung Wohnfläche möglich da GFZ u. GRZ nicht ausgereizt ), Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe + Photovoltaik Anlage
- Belüftungsanlage
- Dreifachverglasung
- Kamin mit Außenluftanschluss
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Eckbadewanne
- Gartenhaus
- Garage + 2 Stellplätze

**Objektnummer: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch**

## **Alles zum Standort**

Die Straße befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuwiedenthal im Süden der Hansestadt und überzeugt durch seine attraktive Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur S-Bahn-Station Neuwiedenthal, die bequem erreichbar ist. Von hier aus bieten die Linien S3 und S5 eine schnelle und direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in Richtung Stade und Buxtehude. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Berufstätige mit Zielen im gesamten Hamburger Stadtgebiet.

Auch die Anbindung an den bedeutenden Wirtschaftsstandort Finkenwerder mit dem Airbus-Werk ist ausgezeichnet. Über die Buslinien sowie die XpressBus-Verbindungen bestehen schnelle Verbindungen nach Finkenwerder und zum Airbus-Gelände, was den Standort insbesondere für Beschäftigte des Luftfahrtstandorts attraktiv macht.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachsen. Die Bundesstraße B73 sowie die Autobahnen A7 und A1 sind zügig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum, den Hafen um, den Hafen sowie das Umland.

**Objektnummer: 26135013 - 21147 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: 26135013 - 21147 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)**