

**Hamburg - Hausbruch**

Mehr geht nicht! EFH mit Einliegerwohnung u.  
zusätzlichem Bebauungspotenzial in Villenlage

**Objektnummer: 26135005**

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.957 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Auf einen Blick

Objektnummer	26135005	Kaufpreis	839.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1966	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	309.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Grundrisse





Skizzenplan, nicht maßstablich

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: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Ein erster Eindruck

Aus Diskretionsgründen sowie aufgrund des derzeit noch möblierten Zustands der Immobilie wurden die im Internet veröffentlichten Bilder mithilfe von KI-Technologie bearbeitet und Räume virtuell geleert. So möchten wir Ihnen eine neutrale und bessere Vorstellung der Räumlichkeiten ermöglichen.

Selbstverständlich erhalten Sie mit dem Versand des Exposés zusätzlich auch originale Bilder im aktuell möblierten Zustand. Darüber hinaus stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés einen Link zu einer virtuellen Besichtigung zur Verfügung, damit Sie sich einen noch umfassenderen Eindruck von der Immobilie verschaffen können.

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1966 befindet sich auf einem beeindruckenden, 1957 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und grüner Lage von Hamburg-Hausbruch. Das Haus liegt im hinteren Teil des Grundstücks und ist leicht in den Hang gebaut, wodurch sich eine besondere architektonische Situation ergibt. Ein großer Teil des Untergeschosses ist als vollwertige Wohnfläche nutzbar. Insgesamt stehen ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Bereits im Untergeschoss zeigt sich die Flexibilität der Immobilie. Hier befindet sich ein separater Eingangsbereich sowie eine nahezu vollständige Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer. Mit dem Einbau einer Küche kann diese Einheit vollständig autark genutzt werden – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Alternativ eignet sich dieser Bereich hervorragend als Büro- oder Praxisfläche. Ergänzt wird das Raumangebot im Untergeschoss durch zwei Kinderzimmer, ein Duschbad sowie ein separates WC, zwei Lagerräume sowie einen Hauswirtschafts- bzw. Waschraum mit integriertem Heizungsraum.

Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und überzeugt durch eine großzügige und helle Raumaufteilung. Ein weitläufiger Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander. Hier befinden sich ein Eingangsbereich mit Gästewc, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Die Küche ist funktional angebunden und geht fließend in den Essbereich über, von dem aus man in das großzügige Wohnzimmer gelangt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon, zusätzlich bietet die Terrasse einen weiteren Zugang ins Freie und eröffnet einen schönen Blick in den Garten.

Das weitläufige Grundstück bietet nicht nur viel Privatsphäre und eine naturnahe Umgebung, sondern auch ein besonderes Entwicklungspotenzial. Im vorderen Bereich des Grundstücks besteht die Möglichkeit, ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Dies eröffnet interessante Perspektiven – sei es für Mehrgenerationenwohnen, für Familien mit erweitertem Platzbedarf oder auch zur Teilung und separaten Veräußerung eines Grundstücksteils.

Die Immobilie befindet sich in Teilen im Zustand des Baujahres und bietet somit eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Charakteristische Elemente wie Terrazzo-Fliesen verleihen dem Haus einen zeittypischen Charme, gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Ausstattung ganz nach eigenen Vorstellungen zu erneuern. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Ölheizung; im Zuge einer Modernisierung sollten auch die Fenster sowie die Heiztechnik in die Überlegungen einbezogen werden.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein großzügiges Grundstück, flexible Nutzungsmöglichkeiten und erhebliches Entwicklungspotenzial in attraktiver Villenlage suchen.

**Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Ausstattung und Details

- 1957 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 80 m<sup>2</sup> Terrasse u. Balkonflächen
- 3 Badezimmer
- 4 Schlafzimmer
- Einliegerwohnung
- Garage am Haus + mehrere Stellplätze
- Balkon mit Südostausrichtung
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Viessmann Heizung Baujahr 2019

**Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Hamburger Süden, eingebettet in ein gewachsenes Umfeld mit viel Natur und gleichzeitig sehr guter Anbindung.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Wald- und Heideflächen der Harburger Berge, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen.

Trotz der naturnahen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die nahegelegene Autobahnauffahrt Heimfeld ermöglicht eine schnelle Anbindung an die A7 in Richtung Norden, sodass die Hamburger Innenstadt sowie weitere wichtige Ziele zügig erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut – die S-Bahn-Station Neuwiedenthal bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt und sorgt für eine komfortable Mobilität ohne Auto.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und gleichzeitig sehr guter Infrastruktur – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah im Grünen leben möchten.

**Objektnummer: 26135005 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Sonstige Angaben

**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: 26135005 - 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)