

Hamburg - Hausbruch

# Provisionsfrei: Wohnen & Vermieten clever kombiniert! Dachgeschosswohnung wird frei geliefert!

Objektnummer: 26135010

FÜR SIE AN ÜBER 250 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN



Drei vermietete Wohneinheiten in  
bester Villenlage von Hamburg-Hausbruch

KAUFPREIS: 1.780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.446 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

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

**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26135010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.780.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 431,95 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>8</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>85.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1968</b>

Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie

FÜR SIE AN ÜBER 250 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN



Drei vermietete Wohneinheiten in  
bester Villenlage von Hamburg-Hausbruch

**Wohnung**  
Erdgeschoss  
5 Zimmer  
203,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
vermietet für 2270,00 Euro  
Kaltmiete  
monatlich

Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

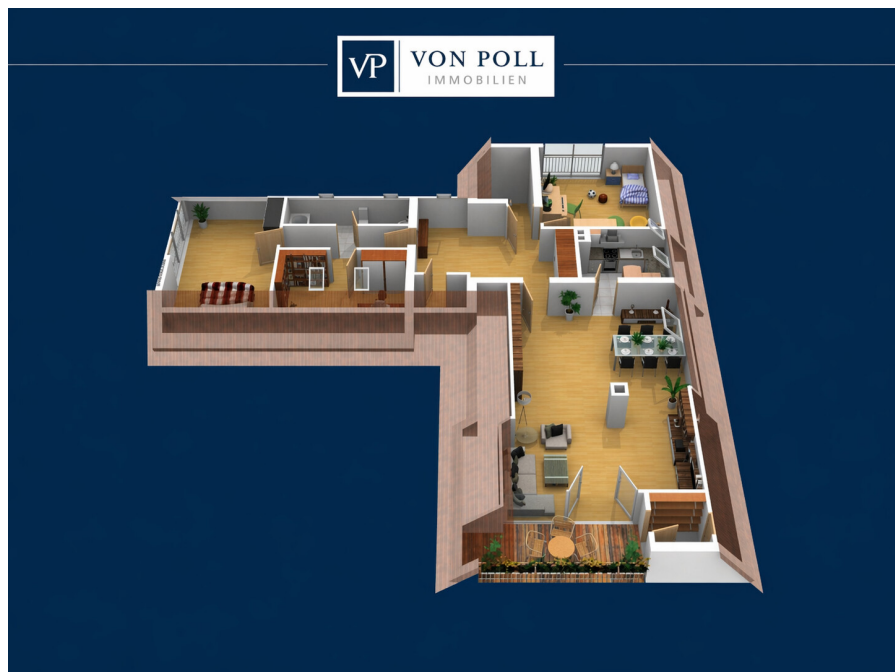
## Die Immobilie



**Wohnung**  
**Dachgeschoss**  
**4 Zimmer**  
**138,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**vermietet für 1790,00 Euro**  
**Kaltmiete**  
**monatlich**

Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



### Einliegerwohnung

2 Zimmer

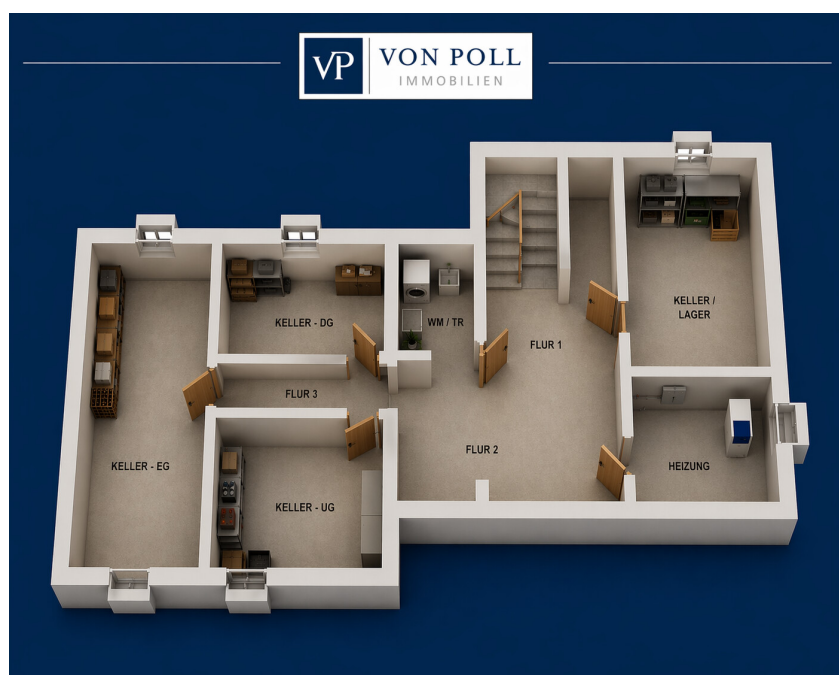
90,65 m<sup>2</sup>

vermietet für 883,00 Euro

Kaltmiete  
monatlich

Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine wertstabile Investition mit Entwicklungspotenzial – und gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen und Vermögensaufbau miteinander zu verbinden? Dieses Objekt eröffnet Ihnen eine seltene Perspektive: eine hochwertige Immobilie in begehrter Lage, kombiniert mit der Chance auf zeitnahe Eigennutzung.

Die ca. 138 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung wird zum **\*\*01.08.2026 frei geliefert\*\*** und bietet damit ideale Voraussetzungen für **Eigennutzer**. Ob als großzügiges Zuhause für Paare oder Familien, als stilvoller Rückzugsort oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig bleiben die weiteren Einheiten vermietet und generieren stabile **Mieteinnahmen**. Somit vereint die Immobilie auf überzeugende Weise **\*\*Eigennutzung und Kapitalanlage\*\***.

Diese Immobilie richtet sich nicht nur an klassische Investoren mit Fokus auf Rendite, sondern auch an Käufer, die langfristig denken und sich die Option offenhalten möchten, perspektivisch selbst eine der Einheiten zu beziehen.

Das moderne, hochwertig ausgestattete Objekt befindet sich in ruhiger Lage auf der begehrten Waldseite von Hamburg-Hausbruch. Das ca. 1.447 m<sup>2</sup> große, sonnige Südhanggrundstück grenzt direkt an die weitläufige Fischbeker Heide und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie naturnahes Wohnen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist der hervorragende und äußerst gepflegte Zustand des Gebäudes. In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass kein kurzfristiger Investitionsstau besteht und Käufer von einem nachhaltig instand gehaltenen Objekt profitieren.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 431 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei großzügige, lichtdurchflutete Einheiten mit separaten Eingängen. Die Wohnflächen von ca. 203 m<sup>2</sup>, ca. 138 m<sup>2</sup> und ca. 91 m<sup>2</sup> ermöglichen flexible Nutzungskonzepte – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Vermietung und Eigennutzung.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke in die umliegende Natur. Überdachte Terrassen und Loggien sowie Deckenhöhen von ca. 2,70 m unterstreichen den großzügigen Wohncharakter.

**Jede Einheit verfügt über einen eigenen beheizbaren Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss. Ergänzend stehen ca. 250 m<sup>2</sup> Nutz- und Verkehrsflächen zur Verfügung. Für die Dachgeschosswohnung bietet ein voll isolierter Dachboden mit ca. 130 m<sup>2</sup> zusätzliche Abstellmöglichkeiten.**

**Ein separates Garagengebäude sowie die liebevoll gestalteten Außenanlagen runden dieses besondere Angebot ab.**

**\*\*Attraktive Einnahmesituation mit Perspektive:\*\***

**Die bestehenden Mietverhältnisse sind als Indexmietverträge ausgestaltet. Dadurch besteht eine automatische Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung und zugleich zusätzliches Mietsteigerungspotenzial.**

**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Ausstattung und Details**

- 1447 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 431 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegter modernisierter Zustand! Laufend instand gehalten
- 203,24 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung monatlich vermietet für 2270,00 Euro + 65,00 Garage
- 90,65 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung im UG monatlich vermietet für 883,00 Euro + 65,00 Garage
- 138,06 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung monatlich vermietet für 1790,00 Euro + 65,00 Garage (fällt weg ab 01.08.2026)
- Derzeit Nettomieteinnahmen 61.656,00 Euro p.a. + Mieterhöhungspotenzial

**Objektnummer: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage am Ende einer verkehrsarmen Sackgasse innerhalb einer 30-km/h-Zone. Diese besondere Wohnsituation bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein sicheres Umfeld – ideal für Familien und alle, die entspanntes Wohnen schätzen.

Ein echtes Highlight ist der direkte, private Zugang zur nahegelegenen Fischbeker Heide, einem der schönsten Naturschutzgebiete Norddeutschlands. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder einfach das Genießen der Natur – hier beginnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten unmittelbar vor der eigenen Haustür. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, geprägt von Ruhe, frischer Luft und dem Klang der heimischen Vogelwelt.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit Park-&-Ride sowie sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten zusätzlichen Komfort. Von hier aus gelangen Sie in etwa 20 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahnanschlüsse sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Verbindung in alle Richtungen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus sind diverse Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindergärten, sämtliche Schulformen sowie eine Waldorfschule befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter ein Schwimmbad, Sportvereine sowie kulturelle Einrichtungen wie eine Bücherhalle.

**Objektnummer: 26135010 - 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: 26135010 - 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)**