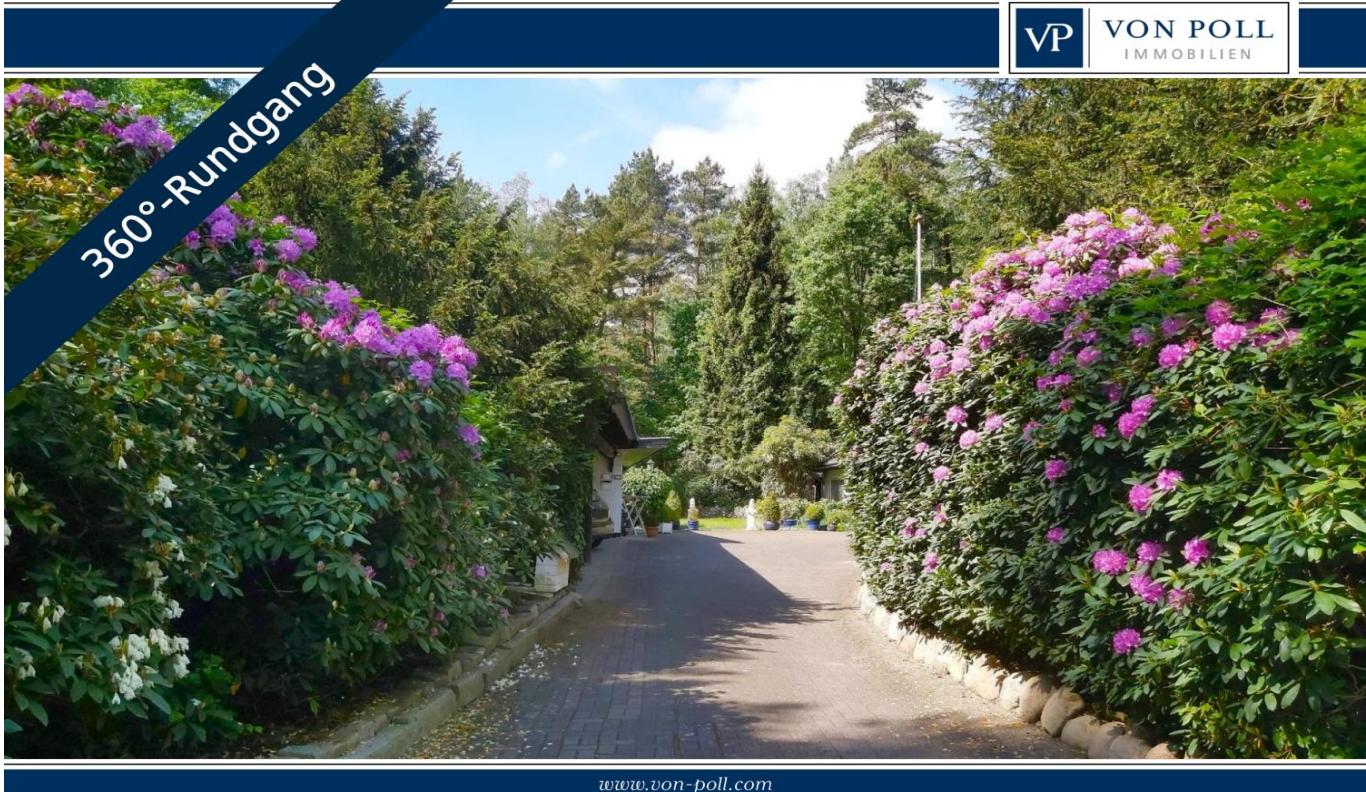


Hamburg – Hausbruch

# Multi-generational project! Two-family house + bungalow in a unique location on the forest side, within walking distance of the S-Bahn!

*Property ID: 24135021*

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 3.083 m<sup>2</sup>

Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## At a glance

Property ID	24135021	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Year of construction	1952		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.06.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property

VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



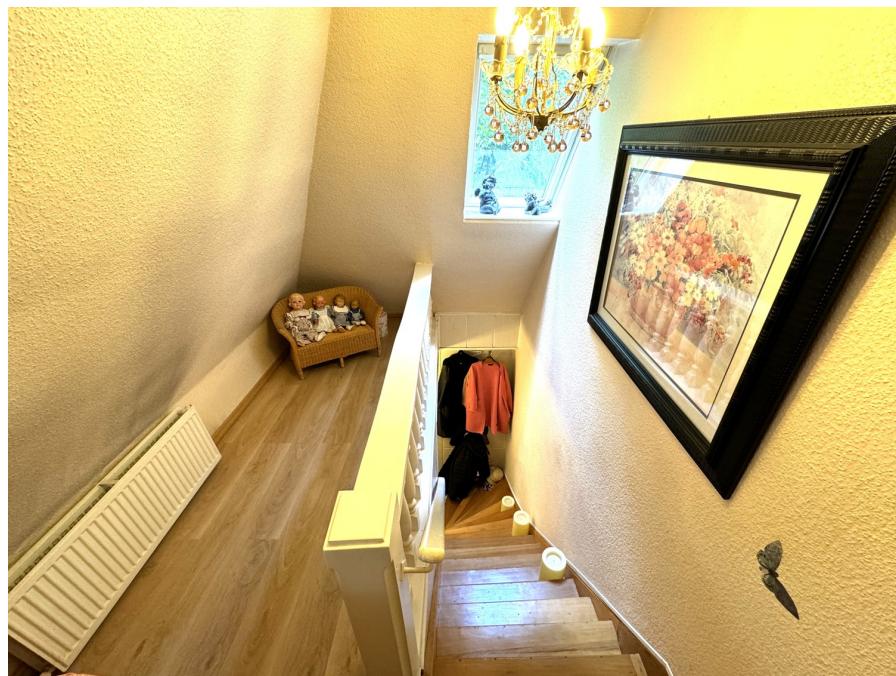
Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



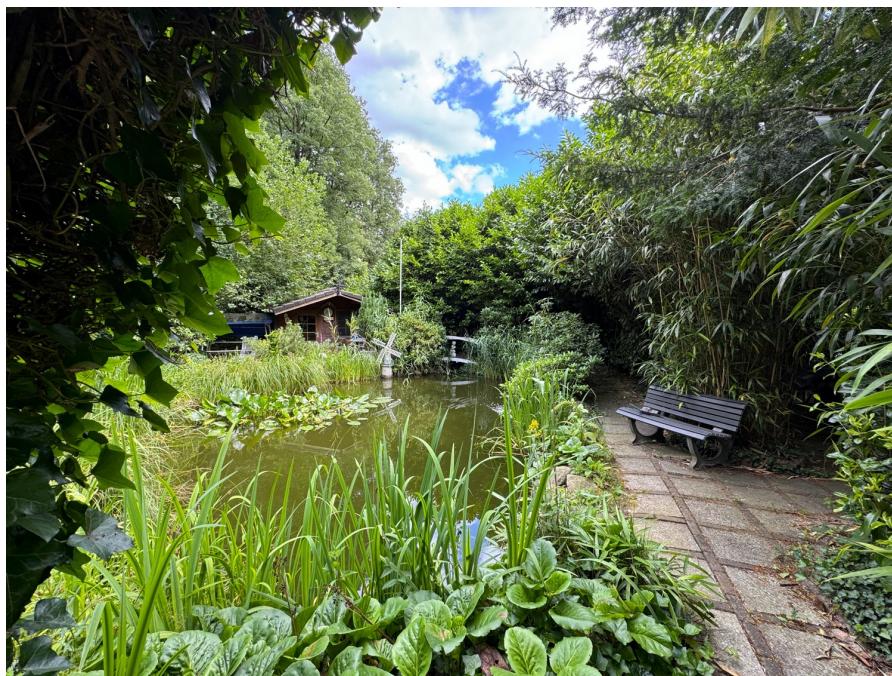
Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## The property



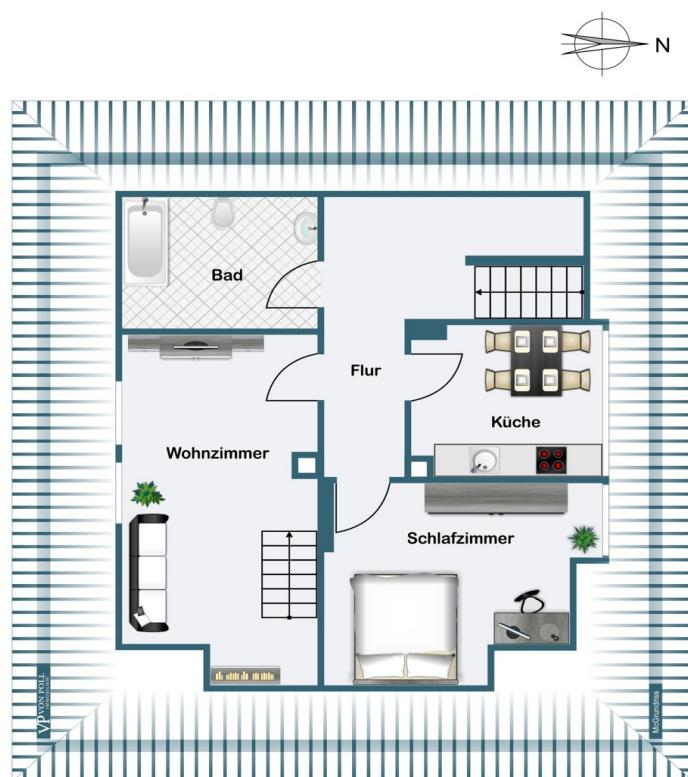
Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

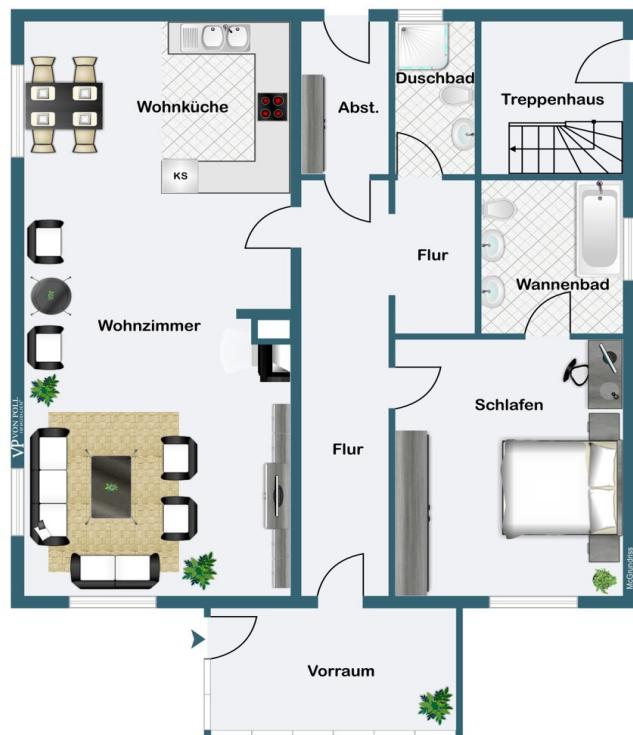
## The property



Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## A first impression

Please note that we can only process electronic inquiries submitted via the portals if they include complete address information. Furthermore, only inquiries that include your telephone number can be processed. Thank you for your understanding! Following the motto "Absolutely fantastic!", we present to you a property located next to a nature reserve, yet within walking distance of the Neuwiedenthal S-Bahn station! We could tell you so much about the property and show you 1000 pictures, but you wouldn't be able to grasp its true beauty! And neither would we, by the way ;) The property is situated within a nature reserve and comprises a two-family house and several outbuildings. The main building is a two-family house built in 1952. The ground-floor apartment features a large living room with an open-plan kitchen, a bedroom, a bathroom, and a guest toilet. A separate entrance at the rear of the house leads to the upper-floor apartment. This apartment also includes a bathroom, kitchen, and living room. From the living area, a staircase leads to the converted attic, which serves as a bedroom. Outbuilding No. 1 is a solid construction and has four rooms and a bathroom. With some renovations, one of the rooms could be used as a kitchen. Connections are already in place. Next to this building is a wooden house with one room, a kitchen, and a separate shower room. Outbuilding No. 2 also has four rooms and a bathroom with a shower. Outbuilding No. 3 consists of one large room, a kitchen, and a bathroom. The entire building is in dire need of renovation. Attention all builders and developers! No, you cannot demolish and rebuild here. No chance! Renovation and refurbishment are the only options.

Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Details of amenities

- 3083 m<sup>2</sup> Grundstück
- Zweifamilienhaus 140 m<sup>2</sup>
- Offene Küche im Erdgeschoss
- Einbauküche im Obergeschoss
- Kamin
- Doppelcarport
- Gartenteich
- 3 Nebengebäude mit jeweils Küche und Badezimmer

**Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## All about the location

Zwischen den Harburger Bergen und dem Moor gelegen ist der Hamburger Stadtteil Hausbruch ein beliebtes Wohngebiet, das teilweise noch einen dörflichen Charakter aufweist. Durch die Lage bietet Hausbruch seiner Bevölkerung naturnahes Wohnen in Randlage einer Großstadt. Zum entspannen und verweilen lädt das wunderschöne idyllische Naturschutzgebiet ein, welches vor der Tür ist.

An der Fischbeker Heide und den Harburger Bergen gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Hausbruch ein beliebter Ausflugsort. Für seine ca. 17.000 Einwohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

**Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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