

Hamburg – Hausbruch

Spacious apartment with balcony – close to the S-Bahn meets a location on the edge of the forest

Property ID: 25135027

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

At a glance

Property ID	25135027	Purchase Price	309.000 EUR
Living Space	ca. 92 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1973	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	164.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.01.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



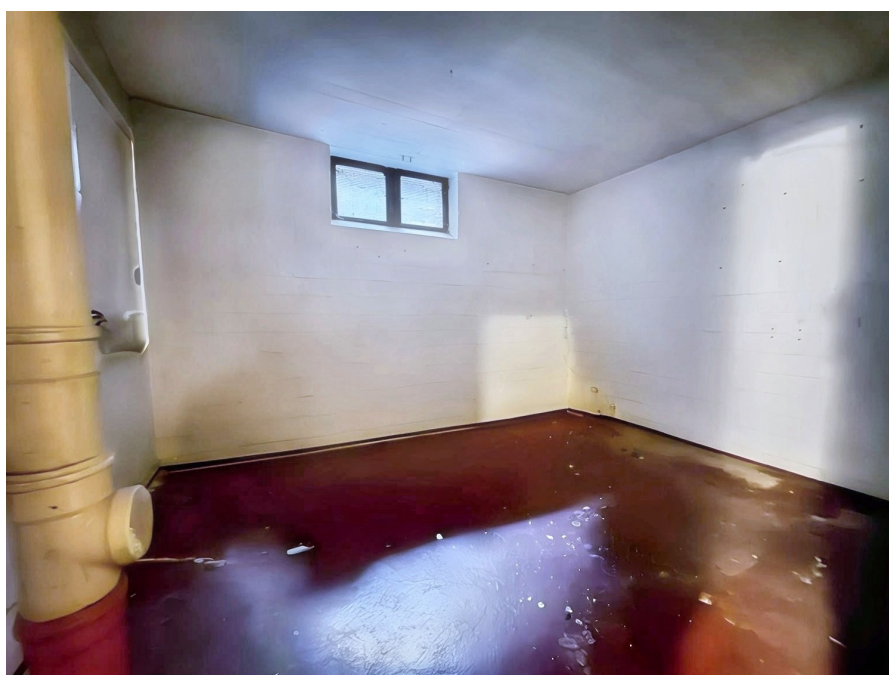
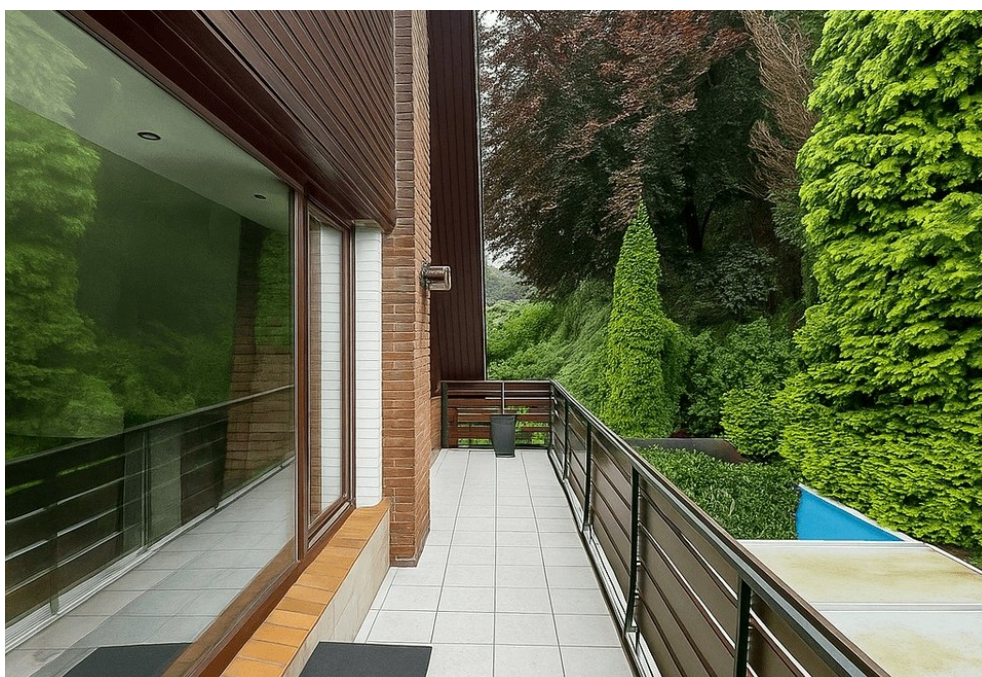
Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

A first impression

This attractive apartment is located on the upper floor of a well-maintained two-family house built in 1973 – in one of the most sought-after locations in Hausbruch. Quietly situated amidst greenery, yet with excellent transport links: the Neuwiedenthal S-Bahn station is just a five-minute walk away. Enjoy the tranquility of nature without sacrificing urban amenities. The apartment itself boasts a well-designed layout with three bedrooms, a guest WC, a separate kitchen, and a very spacious living room with a cozy fireplace and access to a generous balcony – ideal for relaxing outdoors. A special highlight is the exclusive right to use the attic, accessible only from this apartment. Whether used as practical storage space or – after conversion – as additional living space, this offers the opportunity to significantly increase the living area and expand the property according to your own preferences. The apartment is in good condition, but offers room for modernization in certain areas – particularly in the kitchen and bathroom – to suit your taste. Both rooms are functional and usable, but could be updated to meet modern living standards. For those who struggle to visualize fully furnished rooms, we've included some AI-generated example images. These showcase potential interior design ideas and give you a sense of the possibilities this property offers. Get inspired! In the basement, you'll find a private storage room as well as a shared laundry room with a connection for your washing machine. This offer is rounded off with a garage belonging to the apartment – already equipped with a wallbox cable – perfect for those who want to live with the future in mind. It really doesn't get any better than this!

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Details of amenities

- 1304 m² Eigenlandgrundstück (davon 35/100 Miteigentumsanteil)
- Ca. 92 m² Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m² Nutzfläche
- Nebenkosten inkl. Wohngeld, Beheizung, Strom, Wasser etc. nur ca. 300,00 Euro monatlich
- Baujahr 1973
- 4 Zimmer
- Balkon
- Einbauküche
- Persönlicher Kellerraum + Gemeinschaftskeller mit Waschmaschinenanschluss
- Garage mit Wallboxanschluss

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

All about the location

In einer der seltenen Hamburger Lagen, die urbanes Leben und unmittelbare Naturnähe miteinander vereinen, befindet sich dieses Zuhause im Süden der Hansestadt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die S-Bahn-Station Neuwiedenthal, die eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Gleichzeitig eröffnet sich direkt vor der Haustür der Zugang zum idyllischen Naturschutzgebiet rund um die Fischbeker Heide – ein echtes Paradies für Spaziergänger, Naturfreunde und Ruhesuchende.

Die Verbindung aus bester Infrastruktur und grüner Umgebung macht diese Wohnlage zu einer echten Rarität: Hier genießt man sowohl die Vorzüge der Stadt als auch den Luxus unmittelbarer Erholung im Grünen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und Bäckereien, ebenso wie Apotheken, ärztliche Praxen, Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in fußläufiger Entfernung – alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu erreichen.

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25135027 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com