

Hamburg - Hausbruch

# Großzügige Dachgeschosswohnung in Altbauvilla

Property ID: 26135101

360°-Rundgang



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

RENT PRICE: 900 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

**Property ID: 26135101 - 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: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## At a glance

Property ID	<b>26135101</b>	Rent price	<b>900 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>	Additional costs	<b>160 EUR</b>
Rooms	<b>4.5</b>	Condition of property	<b>Modernised</b>
Bedrooms	<b>3.5</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>1</b>	Equipment	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
Year of construction	<b>1901</b>		

Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	273.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1901

Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## The property



**Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **A first impression**

Die großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist ab sofort bezugsbereit und befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1901 mit lediglich drei Wohneinheiten. Die Wohnung präsentiert sich in einem größtenteils renovierten Zustand und verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen.

Ein besonderes Highlight ist die in diesem Jahr neu eingebaute Küche, die der Wohnung einen zeitgemäßen und frischen Wohnkomfort verleiht. Die gut geschnittenen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Zur Wohnung gehört zudem ein kleiner Gartenanteil, der zum Entspannen, Verweilen oder auch zum Gärtnern einlädt und zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft. Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf für monatlich 35,00 € zusätzlich angemietet werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung, während die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Die Kosten für Strom sowie die Versorgung der Heiz- und Warmwasseranlagen sind vom künftigen Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Hierzu ist eigenständig ein entsprechender Vertrag abzuschließen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus historischem Charme, großzügigem Wohnraum und naturnahem Wohnen.

Wir weisen darauf hin, dass elektronische Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe der Adressdaten sowie einer Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Der Eigentümer wünscht eine Vermietung an maximal einen 4-Personen-Haushalt mit eigenem, geregelter Nettoeinkommen von mind. 3500,00 Euro. Transferleistungen können hierbei leider nicht berücksichtigt werden.

**Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Details of amenities**

- 4 1/2 Zimmer
- Rolläden
- Neue Einbauküche
- Neue Fußbodenbeläge
- Frisch renoviert
- Gartenanteil zur privaten Nutzung + Gartenschuppen
- Stellplatz kann für 35 Euro monatlich separat angemietet werden

**Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **All about the location**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage im Hamburger Süden mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg-Harburg Zentrum mit Anschluss an den DB-Bahnhof sowie nach Hamburg-Neugraben mit direkter Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch der Fährhafen Finkenwerder mit der beliebten Fährverbindung Richtung Hamburger Zentrum ist bequem erreichbar.**

**Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende Naherholungsgebiet „Harburger Berge“, das mit seinen weitläufigen Grünflächen, Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.**

**Die Lage verbindet somit urbane Mobilität mit naturnahem Wohnen und eignet sich ideal für Berufspendler ebenso wie für Freizeit- und Naturliebhaber.**

**Property ID: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26135101 - 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)**