

Hamburg - Hausbruch

Mehr geht nicht! Naturschutzgebiet und S-Bahn fußläufig erreichbar!

Property ID: 26135022

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 326 m²

Property ID: 26135022 - 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: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

At a glance

Property ID	26135022
Living Space	ca. 105 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1948
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	25.08.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	93.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1948

Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

The property



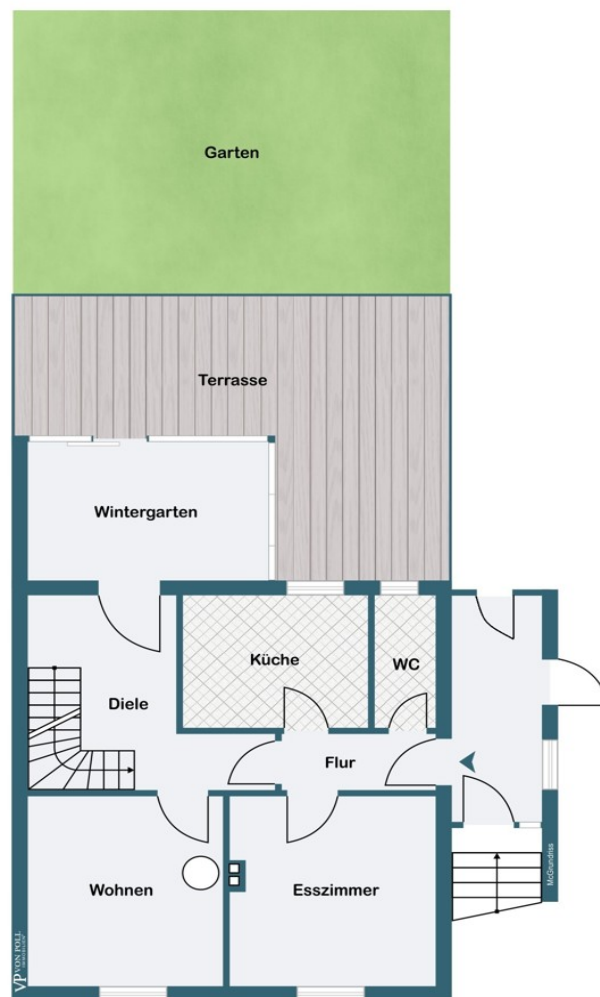
Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

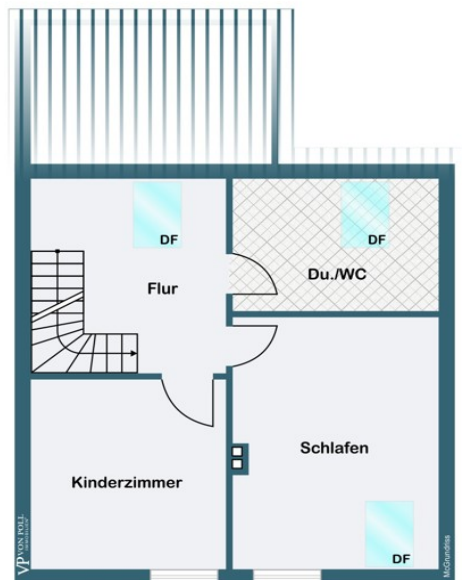
The property

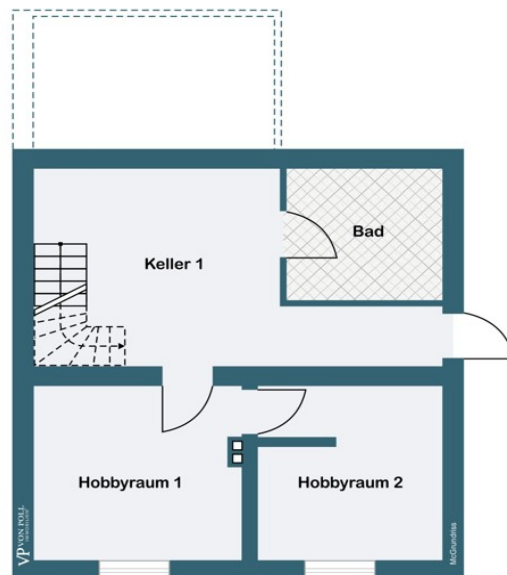


Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

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: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenviertelhaus im Stil einer Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 155 m² und einer anteiligen Grundstücksfläche von 326 m² auf einem Gemeinschaftsgrundstück in Hanglage.

Das Objekt wurde im Jahr 1948 errichtet und 2004 um ein Obergeschoss erweitert. Im Zuge der Aufstockung wurde das Dach mit hochwertigen schwarz glasierten Zwillingspfannen versehen. Alle Fenster im Haus wurden erneuert, ebenso die Elektrik.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und das teilweise wohnlich nutzbare Untergeschoss verteilen. Es besteht eine Idealteilung mit insgesamt drei Parteien und einem Miteigentumsanteil von 25%. Das monatliche Wohngeld beträgt lediglich 80 Euro.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich insgesamt 4 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei weitere Räume im Souterrain, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignen. Einbauküche im Landhausstil der Marke Nolte mit kleinem Essbereich.

Das Objekt verfügt über zwei Bäder, eines mit Dusche im Obergeschoss und eines mit Wanne im Untergeschoss. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Außenjalousien sorgen für einen effektiven Sonnenschutz.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit angrenzender Terrasse und elektrischer Markise. Hier lässt sich die Sonne in privater Atmosphäre genießen. Ebenfalls im Außenbereich befindet sich ein praktisches Gartenhäuschen.

Die Immobilie befindet sich in idealer Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Autobahn ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Sowohl die S-Bahn als auch das Naturschutzgebiet sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Insgesamt überzeugt das Reihenviertelhaus durch seine praktische Raumaufteilung, die optimale Lage und die gepflegten Räumlichkeiten. Es ist ideal für junge Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

Property ID: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Details of amenities

- 105 m² Wohnfläche + wohnlich nutzbares UG
- WEG mit ideeller Teilung (3 Parteien)
- 25 % Miteigentumsanteil
- Lediglich 80 € Wohngeld monatlich
- 6 Zimmer (4 Zimmer EG und OG und 2 im UG)
- 2004 Errichtung eines neuen Obergeschosses auf die Bestandsimmobilie
- Badezimmer mit Dusche im OG (2004)
- Badezimmer mit Wannenbad im UG (2000)
- Gäste-WC im EG (2004)
- Außenjalousien, elektrisch
- Einbauküche (2009)
- HARK-Kamin (2004)
- Fenster EG und OG (2004), UG (1998), alle 2-fach-verglast
- Wintergarten mit Terrasse und Terrassenüberdachung (2016) mit elektr. Unterglasmarkise
- Gartenhäuschen
- Außendämmung (2004)
- Garage mit elektrischem Tor, begrüntem Dach und vorbereitetem anliegenden Wallboxkabel (2023) für E-Autos

Property ID: 26135022 - 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: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26135022 - 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