

Hamburg – Hausbruch

Living together, living together – single-family house with granny flat

Property ID: 25135030

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,03 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 699 m²

Property ID: 25135030 - 21147 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

At a glance

Property ID	25135030
Living Space	ca. 152,03 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	246.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



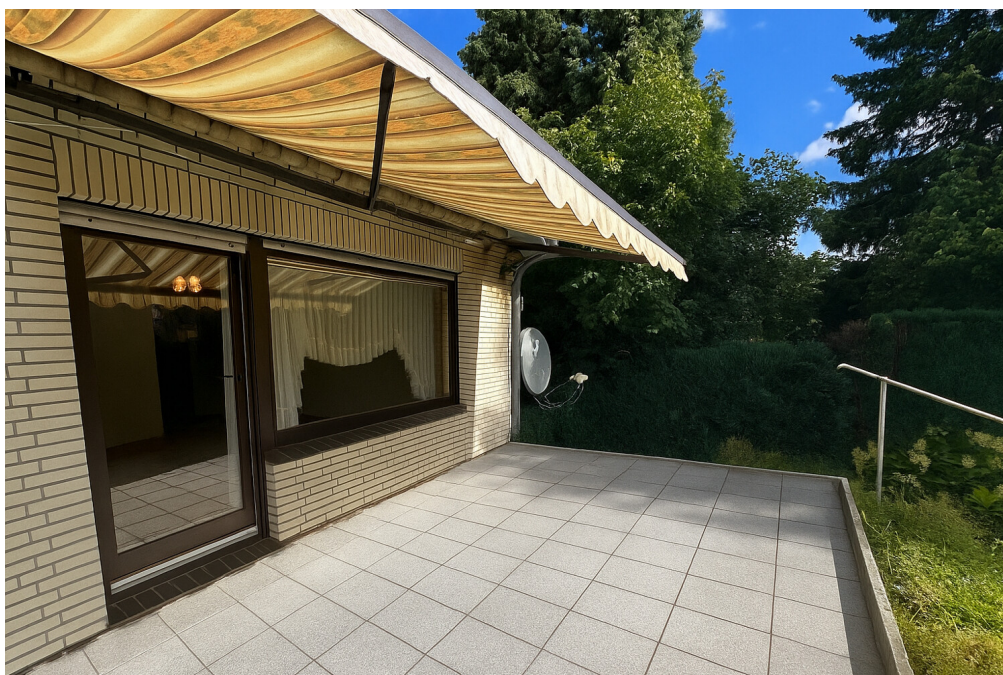
Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



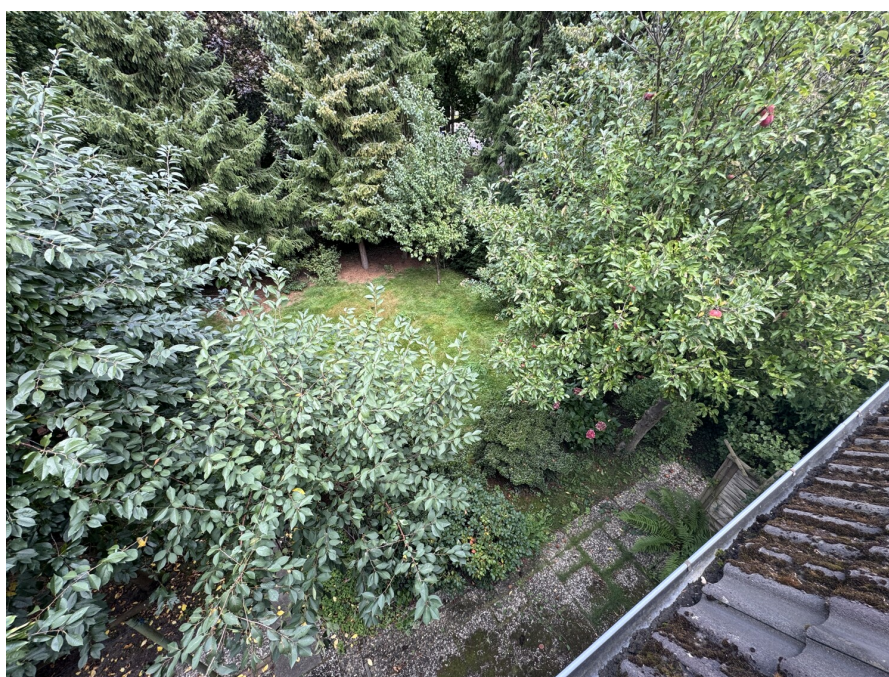
Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25135030 - 21147 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

A first impression

Built in 1977 by the renowned firm Viebrock, this detached house sits on a 699 m² plot of land and impresses with its solid construction and well-designed layout. The property offers versatile usage options: it can be used either as a spacious family home or as a separate residence with an attached apartment. The ground floor features two bedrooms, a spacious kitchen with access to the open-plan living and dining area, and direct access to the sunny south-facing terrace, perfect for relaxing outdoors. The modernized bathroom is equipped with a walk-in shower and a convenient towel warmer. Upstairs, there is a comfortable apartment with a bedroom and access to a loggia offering beautiful garden views. A generous bathroom with a shower and bathtub is also located on this floor, along with a compact kitchen connected to the expansive living area by a sliding door. This living area offers ample space for individual design and can be divided into two separate rooms if desired. The fully-basemented area offers numerous storage and hobby rooms, a spacious laundry room, and a boiler room with an oil-fired heating system renewed in 2009. Thanks to the convenient external access, you can walk directly from the basement to the garden. Several outdoor parking spaces and a garage are available for vehicles. The side entrance of the garage, which leads directly into the garden, is particularly practical. The property requires renovation – but therein lies its great potential: Thanks to the solid construction, you can let your own ideas run wild and modernize and design the rooms entirely according to your wishes. After downloading the property details, we will gladly provide you with the link to the virtual tour. This will allow you to decide at your leisure whether an on-site visit is worthwhile for you. We are convinced: It is! This property combines robust construction quality with flexible usage options and a quiet residential location. This makes it ideal for families, multi-generational living, or as a spacious home with additional living space.

Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Details of amenities

- 699 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 152,03 m² Wohnfläche (EG 88,91 m² + OG 63,12 m²)
- Viebrockhaus aus dem Jahre 1977 + Dachgeschossausbau Einliegerwohnung 1987
- 2 Küchen
- 2 Badezimmer
- Teilweise Außenjalousien
- Beheizter Vollkeller (Deckenhöhe 2,10 Meter) mit Außenzugang
- Garage mit seitlichem Zugang direkt in den Garten
- Platz für mehrere PKW's auf der Auffahrt
- Vissmann Vitola 222 Ölheizung aus 2009

Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuwiedenthal, im südlichen Teil des Bezirks Harburg. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt aus.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die überwiegend durch gepflegte Einfamilienhäuser geprägt ist. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote. Der nahegelegene Neuwiedenthaler Park sowie die weitläufigen Grünflächen der Fischbeker Heide bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Erholung in der Natur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahnen A7 und A261 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass Sie optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden sind.

Property ID: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25135030 - 21147 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