

Hamburg – Hausbruch

## Amplio apartamento con balcón, cerca del S-Bahn y en una ubicación al borde del bosque.

*Número de propiedad: 25135027*

360°-Rundgang



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## De un vistazo

Número de propiedad	25135027
Superficie habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	309.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.01.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



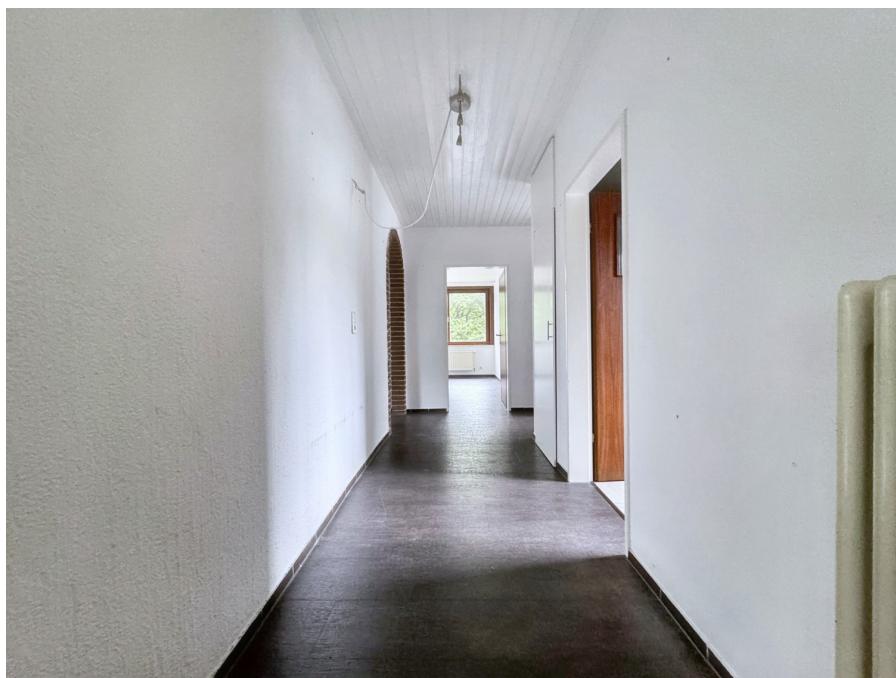
Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



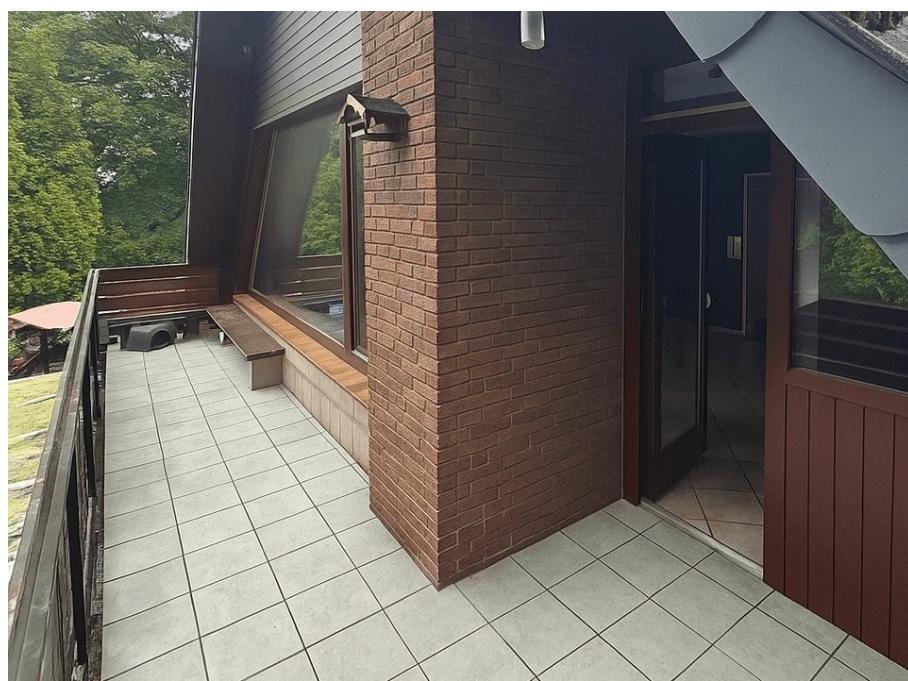
Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



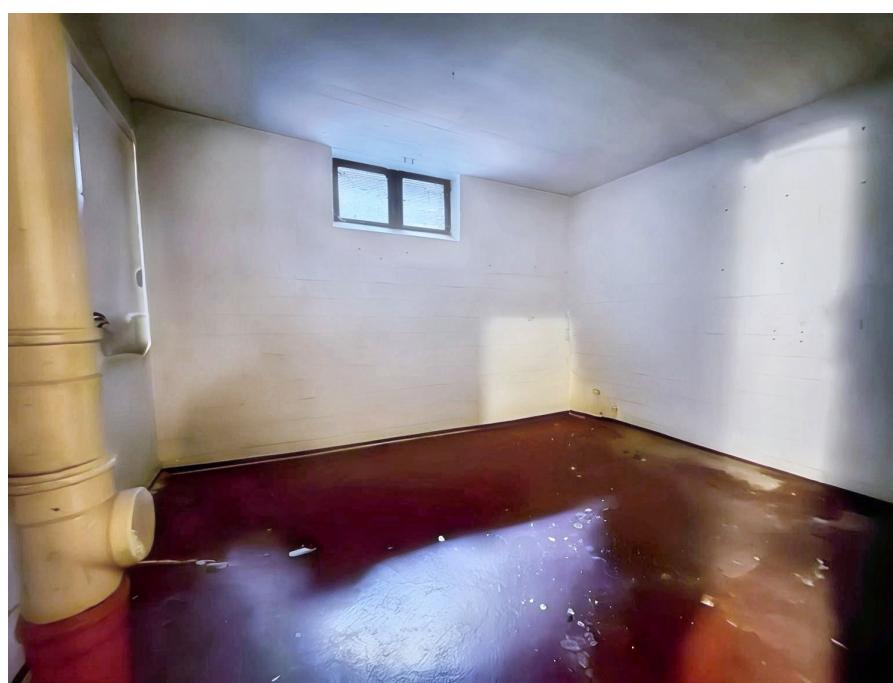
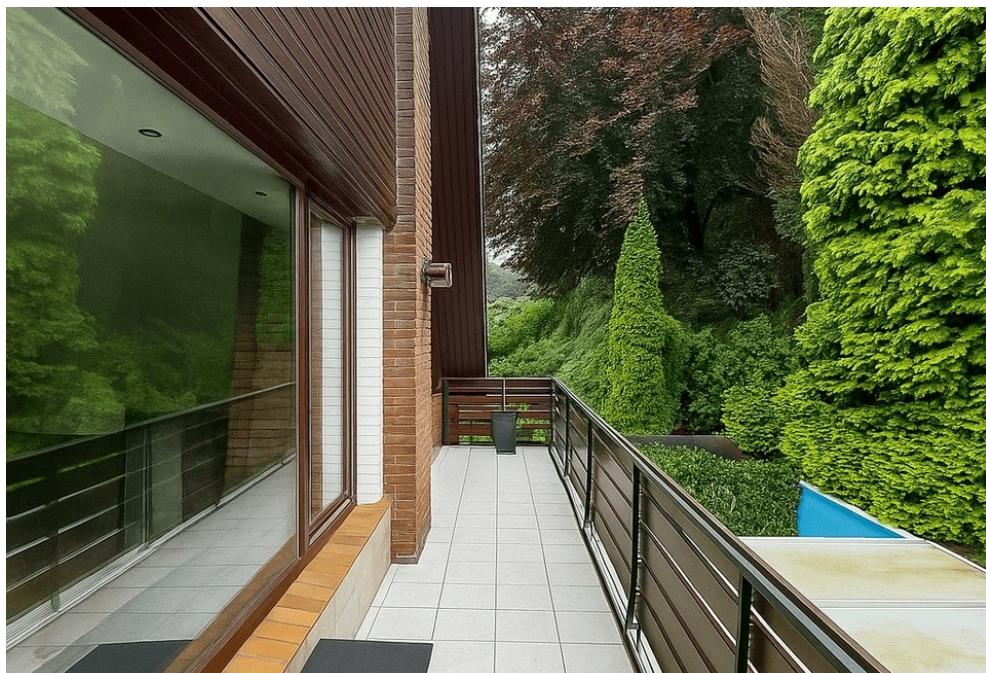
Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Una primera impresión

Este atractivo apartamento se encuentra en la planta superior de una casa bifamiliar bien cuidada, construida en 1973, en una de las zonas más codiciadas de Hausbruch. En una ubicación tranquila, rodeada de vegetación, y con excelentes conexiones de transporte: la estación de S-Bahn de Neuwiedenthal está a solo cinco minutos a pie. Disfrute de la tranquilidad de la naturaleza sin renunciar a las comodidades urbanas. El apartamento cuenta con una distribución bien diseñada con tres dormitorios, un aseo, una cocina independiente y un espacioso salón con una acogedora chimenea y acceso a un amplio balcón, ideal para relajarse al aire libre. Una característica especial es el derecho exclusivo de uso del ático, accesible solo desde este apartamento. Ya sea como práctico trastero o, tras la reforma, como espacio habitable adicional, esto le ofrece la oportunidad de aumentar significativamente la superficie habitable y ampliar la propiedad según sus preferencias. El apartamento se encuentra en buen estado, pero ofrece espacio para modernizar ciertas zonas, especialmente la cocina y el baño, a su gusto. Ambas estancias son funcionales y útiles, pero podrían actualizarse para adaptarse a los estándares de vida modernos. Para quienes tienen dificultades para visualizar habitaciones completamente amuebladas, hemos incluido algunas imágenes de ejemplo generadas por IA. Estas muestran posibles ideas de diseño de interiores y te dan una idea de las posibilidades que ofrece esta propiedad. ¡Inspírate! En el sótano encontrarás un trastero privado y una lavandería compartida con conexión para tu lavadora. Esta oferta se completa con un garaje en el apartamento, ya equipado con un cable de pared, perfecto para quienes desean vivir con la vista puesta en el futuro. ¡No hay nada mejor!

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Detalles de los servicios

- 1304 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück ( davon 35/100 Miteigentumsanteil )
- Ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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