

Hamburg – Hausbruch

## Vivir juntos, vivir juntos: casa unifamiliar con apartamento anexo

Número de propiedad: 25135030

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,03 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25135030                                       |
| Superficie habitable | ca. 152,03 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1977                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 599.000 EUR                                                        |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2009                                                               |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                             |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                  |

Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Datos energéticos

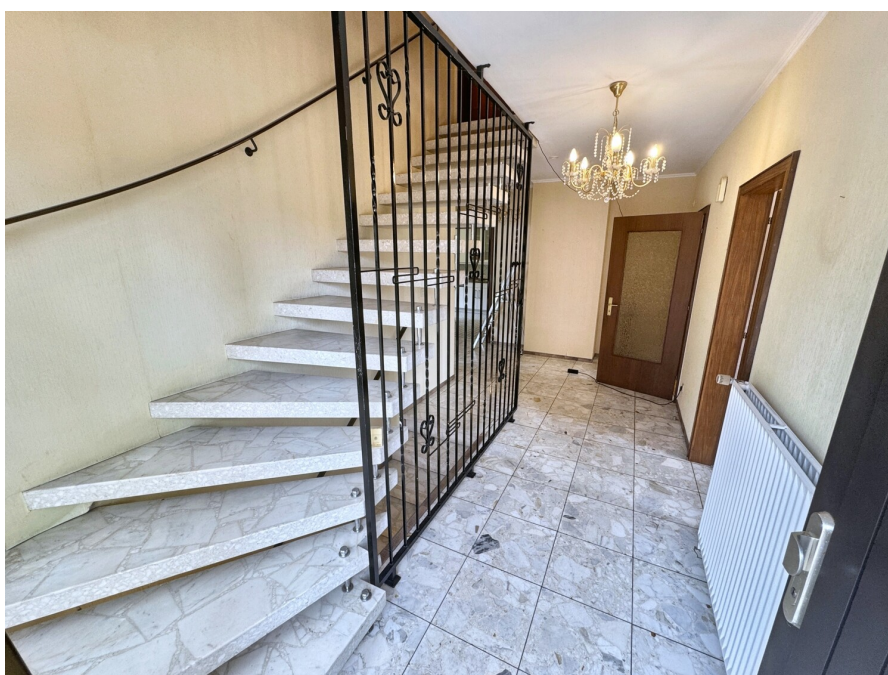
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 07.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 246.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1977                   |



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

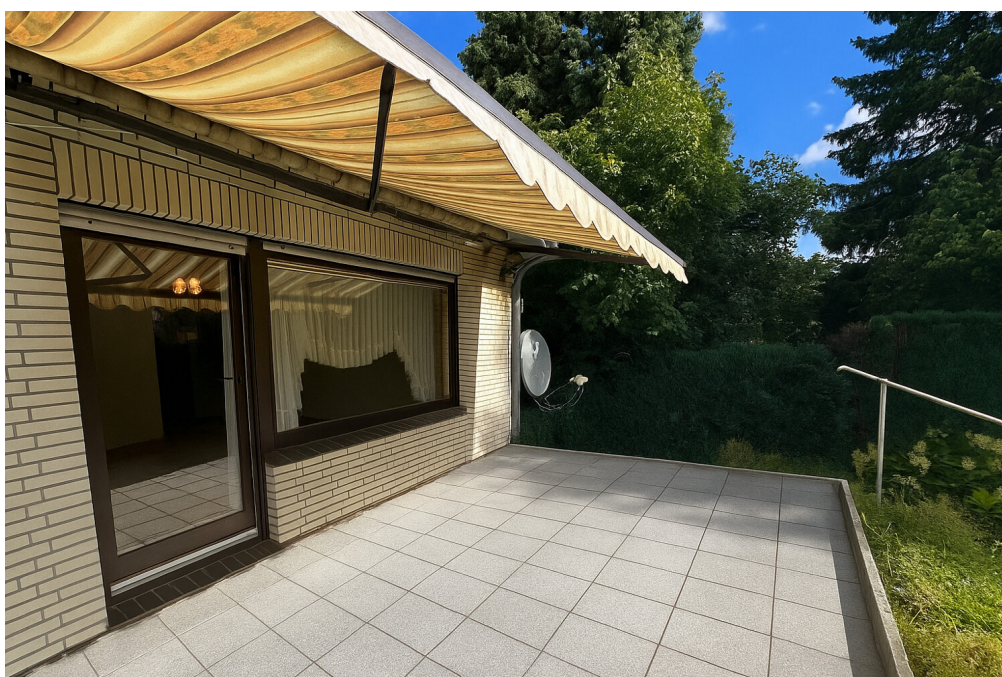
## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

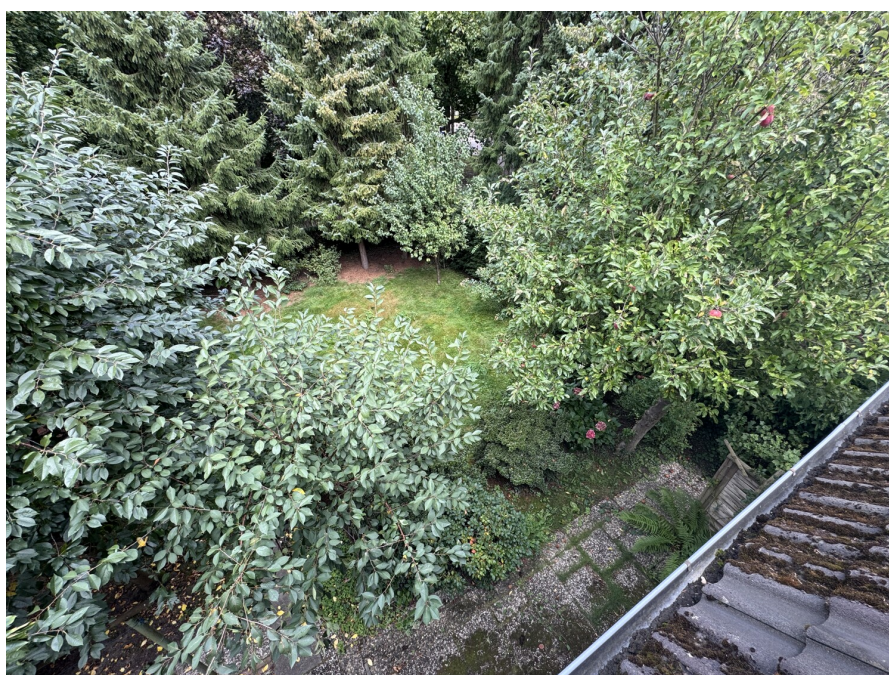
## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad





Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



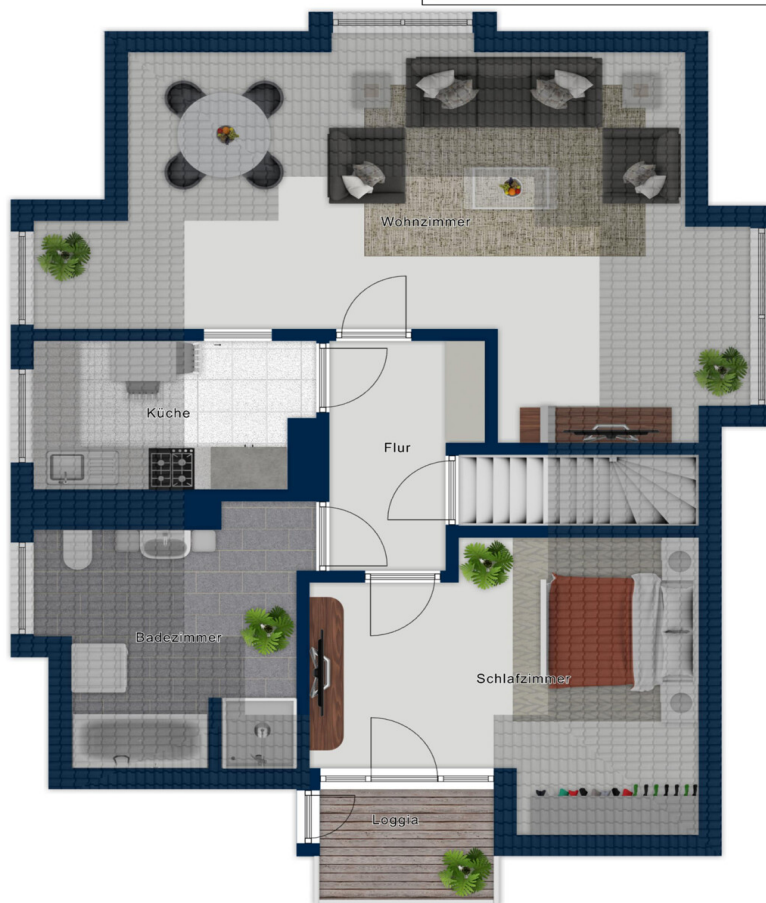
Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Una primera impresión

Construida en 1977 por la prestigiosa firma Viebrock, esta casa unifamiliar se asienta sobre una parcela de 699 m<sup>2</sup> e impresiona por su sólida construcción y su cuidada distribución. La propiedad ofrece múltiples posibilidades de uso: puede utilizarse como una espaciosa vivienda familiar o como residencia independiente con un apartamento anexo. La planta baja cuenta con dos dormitorios, una espaciosa cocina con acceso al salón-comedor de planta abierta y acceso directo a la soleada terraza orientada al sur, ideal para relajarse al aire libre. El baño, modernizado, está equipado con ducha a ras de suelo y un práctico toallero. En la planta superior, se encuentra un cómodo apartamento con un dormitorio y acceso a una galería con hermosas vistas al jardín. En esta planta también se encuentra un amplio baño con ducha y bañera, junto con una cocina compacta conectada al amplio salón mediante una puerta corredera. Este salón ofrece un amplio espacio para un diseño personalizado y puede dividirse en dos estancias independientes si se desea. El sótano, completamente amueblado, ofrece numerosas salas de almacenamiento y ocio, un amplio lavadero y una sala de calderas con calefacción de gasóleo renovada en 2009. Gracias al cómodo acceso exterior, se puede acceder directamente desde el sótano al jardín. Dispone de varias plazas de aparcamiento exterior y un garaje. La entrada lateral del garaje, que da directamente al jardín, resulta especialmente práctica. La propiedad necesita reforma, pero ahí reside su gran potencial: gracias a su sólida construcción, puede dar rienda suelta a sus ideas y modernizar y diseñar las estancias a su gusto. Tras descargar la información de la propiedad, le facilitaremos con gusto el enlace a la visita virtual. Así podrá decidir con tranquilidad si merece la pena visitarla. ¡Estamos convencidos! Esta propiedad combina una construcción robusta con opciones de uso flexibles y una tranquila ubicación residencial. Esto la convierte en una vivienda ideal para familias, para vivir con varias generaciones o como una vivienda espaciosa con espacio adicional.

Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Detalles de los servicios

- 699 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Ca. 152,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( EG 88,91 m<sup>2</sup> + OG 63,12 m<sup>2</sup> )
- 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



Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25135030 - 21147 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)