

Hamburg - Hausbruch

# Gepflegter Bungalow auf Eckgrundstück – großzügig & mit Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26135014

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.943 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## En un coup d'œil

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| CODE DU BIEN          | <b>26135014</b>              |
| Surface habitable     | <b>ca. 260 m<sup>2</sup></b> |
| Pièces                | <b>4</b>                     |
| Chambres à coucher    | <b>3</b>                     |
| Salles de bains       | <b>2</b>                     |
| Année de construction | <b>1961</b>                  |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | <b>1.080.000 EUR</b>   |
| Commission pour le locataire | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Modernisation / Rénovation   | <b>2018</b>  |
| État de la propriété         | <b>Modernisé</b>   |
| Technique de construction    | <b>massif</b>  |
| Aménagement                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>                              |

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Certificat de performance énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Gaz</b>                  | Consommation finale d'énergie                            | <b>113.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>             |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>07.05.2036</b>           | Classement énergétique                                   | <b>D</b>                                     |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1961</b>                                  |

CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Une première impression

Dieses im Jahr 1961 erbaute Bungalow-Anwesen präsentiert sich auf einem großzügigen, ca. 1.943 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück und überzeugt durch seine weitläufige Wohnstruktur sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvollen Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, das durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die große Küche lädt dazu ein, gemeinsam mit der Familie zu kochen und lange, gesellige Abende zu verbringen. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei insbesondere die beiden Kinderzimmer durch ihre Größe überzeugen und bei Bedarf problemlos in jeweils zwei Räume unterteilt werden könnten. Das Elternschlafzimmer bietet einen besonderen Rückzugsort mit eigener Terrasse sowie einer angrenzenden, großzügigen Ankleide.

Zwei Badezimmer – eines mit Dusche und eines mit Badewanne – sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet hier wertvollen Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2018 wurde die Immobilie umfassend modernisiert: Das Dach wurde vollständig erneuert und gedämmt, zudem wurde ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht. Auch die Außenanlagen wurden liebevoll neu gestaltet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Für Fahrzeuge steht ein praktischer Doppelcarport zur Verfügung.

Die Immobilie bietet zudem attraktive Entwicklungsperspektiven: Eine Aufstockung des Gebäudes sollte grundsätzlich möglich sein. Alternativ besteht bei einem Neubau die Option, das Grundstück mit zwei großzügigen Einfamilienhäusern zu bebauen. Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit guter Anbindung sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem öffentlichen Nahverkehr aus.

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Détails des commodités

- 1943 m<sup>2</sup> Eckgrundstück
- Baujahr 1961 und modernisiert ab 2000
- Wohnfläche ca. 260 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafräume ( 2 davon teilbar )
- 2 Badezimmer + WC
- Elektrische Jalousien im ganzen Haus
- Einbauküche
- Kamin
- Teilkeller
- Doppelcarport

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Hamburger Süden, geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Gärten und einer repräsentativen Villenbebauung. Die ruhige, grüne Umgebung bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität, während gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Das weitläufige Eckgrundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet durch seine besondere Position ein hohes Maß an Licht, Weite und Exklusivität. Die umliegende Bebauung ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern und stilvollen Villen, was den gehobenen Charakter des Wohnumfeldes zusätzlich unterstreicht. Naherholungsgebiete, Wälder und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Insgesamt vereint die Lage auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26135014 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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