

Hamburg – Hausbruch

Appartement spacieux avec balcon – à proximité du S-Bahn et situé en bordure de forêt

CODE DU BIEN: 25135027

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 309.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135027	Prix d'achat	309.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1973		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	164.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



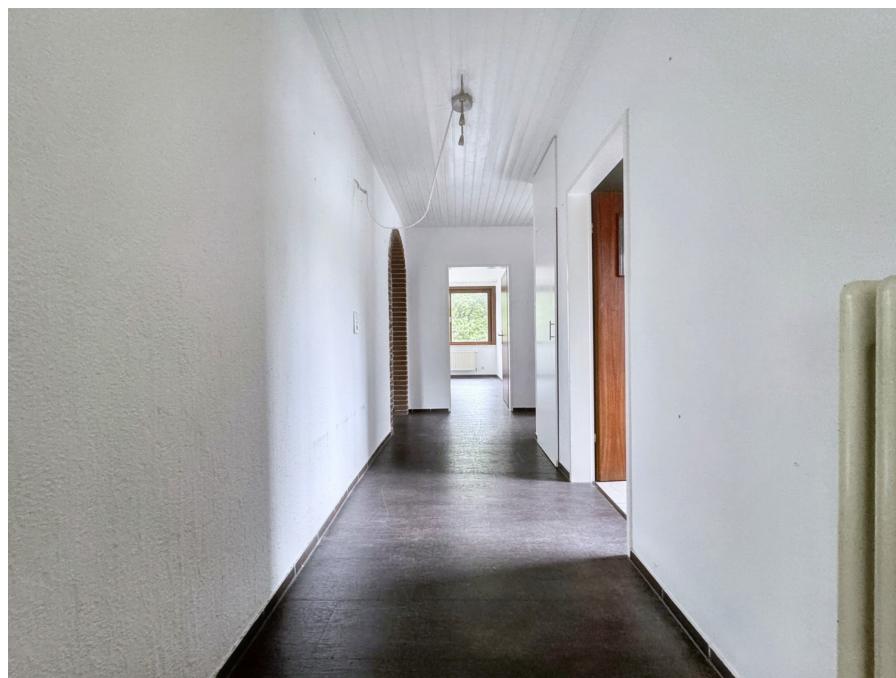
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



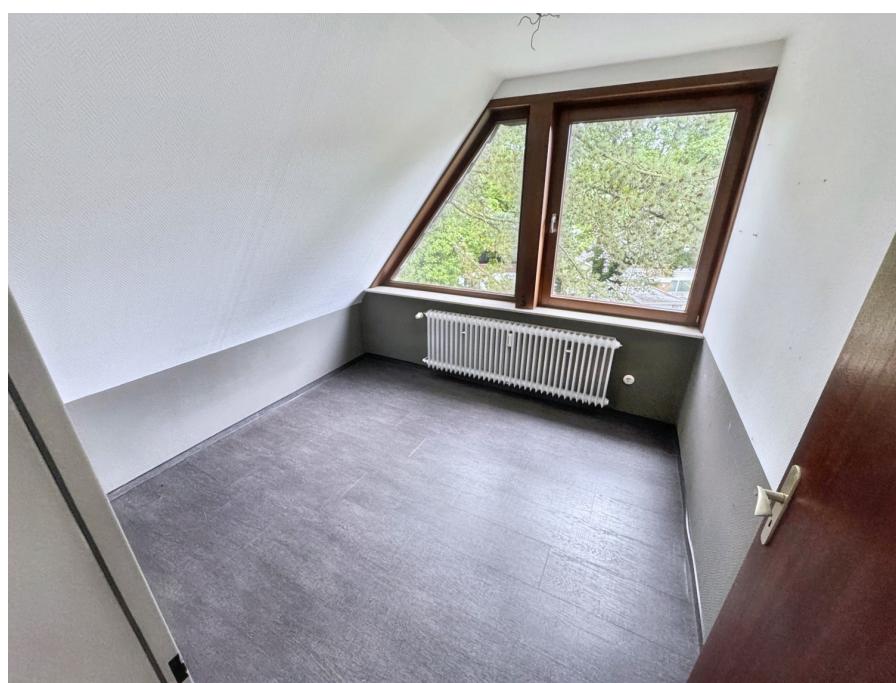
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



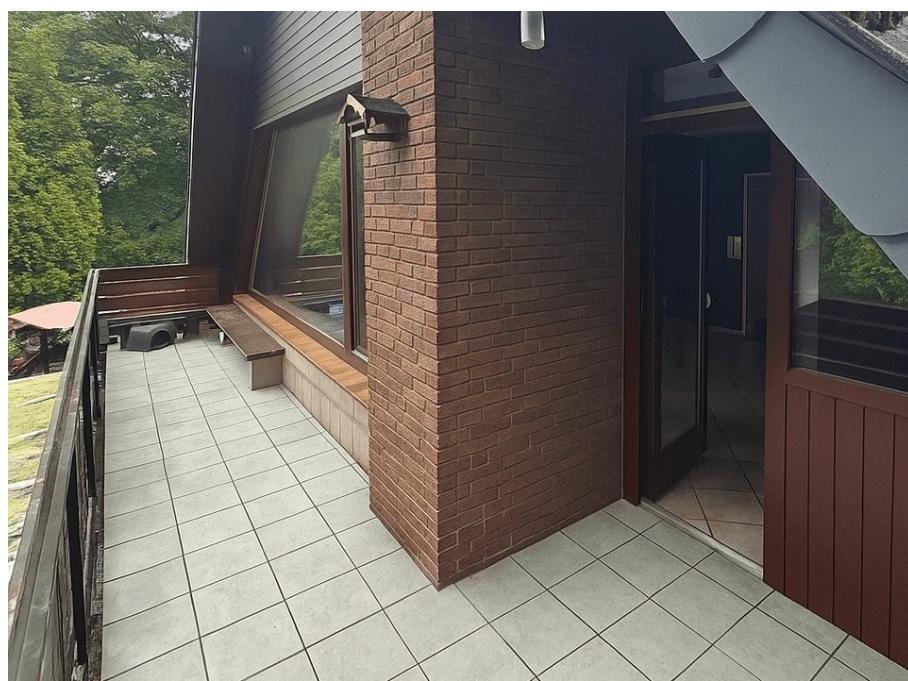
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



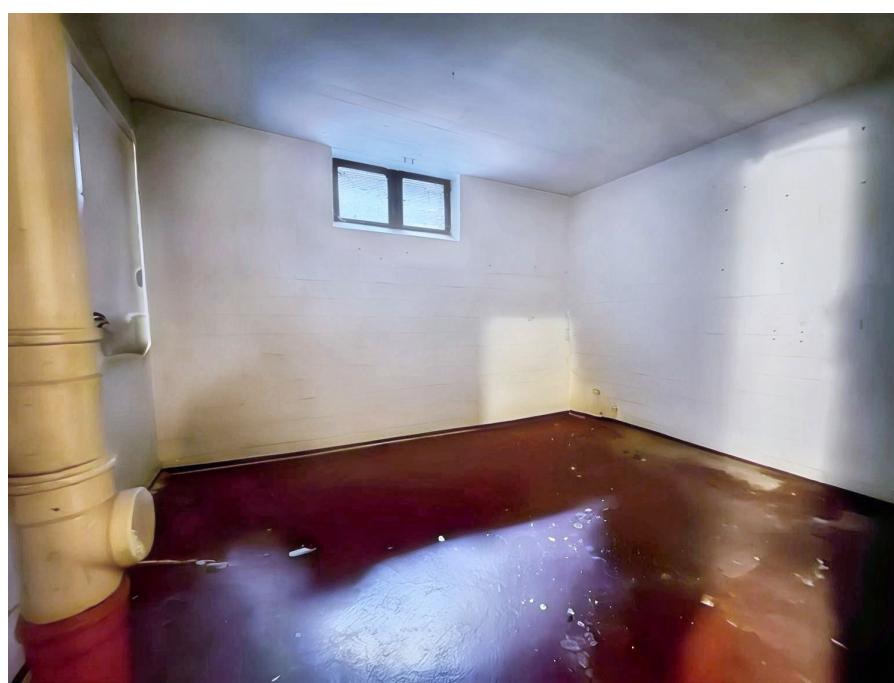
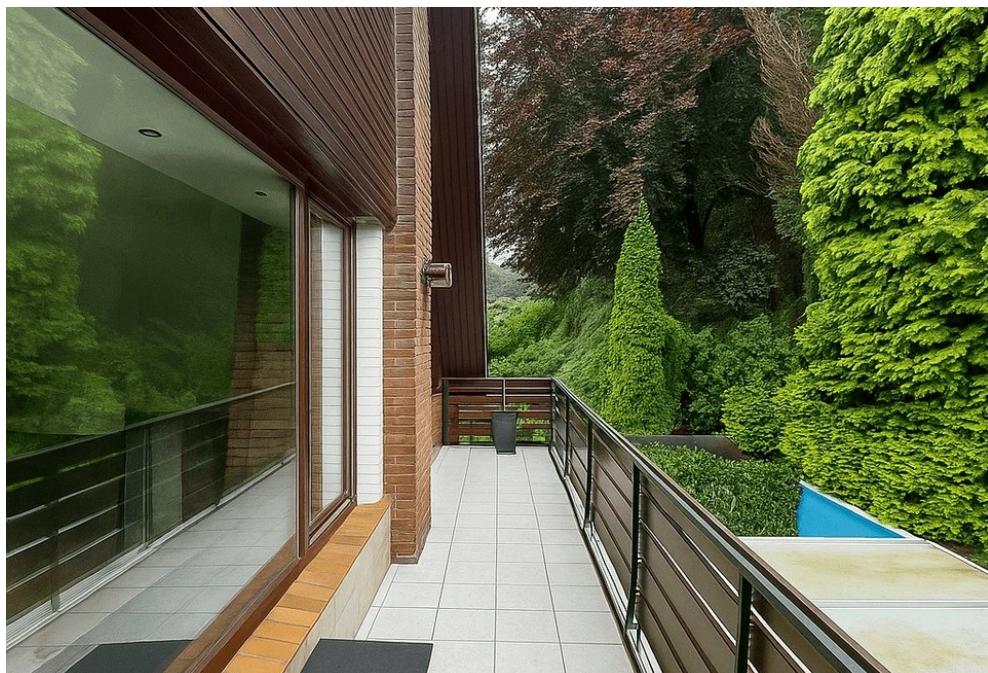
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Une première impression

Ce charmant appartement se situe au dernier étage d'une maison bi-familiale bien entretenue, construite en 1973, dans l'un des quartiers les plus prisés de Hausbruch. Niché au calme dans un écrin de verdure, il bénéficie d'une excellente desserte : la station de S-Bahn Neuwiedenthal est à seulement cinq minutes à pied. Profitez du calme de la nature sans renoncer aux commodités urbaines. L'appartement offre une distribution bien pensée avec trois chambres, des toilettes invités, une cuisine séparée et un séjour très spacieux avec une cheminée chaleureuse et un accès à un grand balcon, idéal pour se détendre en plein air. Un atout majeur : le droit exclusif d'utiliser les combles, accessibles uniquement depuis cet appartement. Utilisables comme espace de rangement pratique ou, après aménagement, en espace de vie supplémentaire, ces combles offrent la possibilité d'agrandir considérablement la surface habitable et d'adapter le bien à vos envies. L'appartement est en bon état, mais offre des possibilités de modernisation dans certaines pièces, notamment la cuisine et la salle de bains, afin de répondre à vos goûts. Ces deux pièces sont fonctionnelles et utilisables, mais pourraient être modernisées pour offrir un confort actuel. Pour celles et ceux qui ont du mal à visualiser des pièces entièrement meublées, nous avons inclus des exemples d'images générées par IA. Celles-ci présentent des idées d'aménagement intérieur et vous donnent un aperçu des possibilités offertes par ce bien. Laissez-vous inspirer ! Au sous-sol, vous trouverez un cellier privatif ainsi qu'une buanderie commune avec un branchement pour votre machine à laver. Ce bien est complété par un garage privatif – déjà équipé d'une prise murale – idéal pour ceux qui souhaitent vivre en anticipant l'avenir. Difficile de faire mieux !

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Détails des commodités

- 1304 m² Eigenlandgrundstück (davon 35/100 Miteigentumsanteil)
- Ca. 92 m² Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m² 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

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25135027 - 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

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

www.von-poll.com