

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

PRIX D'ACHAT: 309.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • 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   |
| Surface habitable      | ca. 92 m²  |
| Etage                  | 1          |
| Pièces                 | 4          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1973       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 309.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.01.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 164.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                      |

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



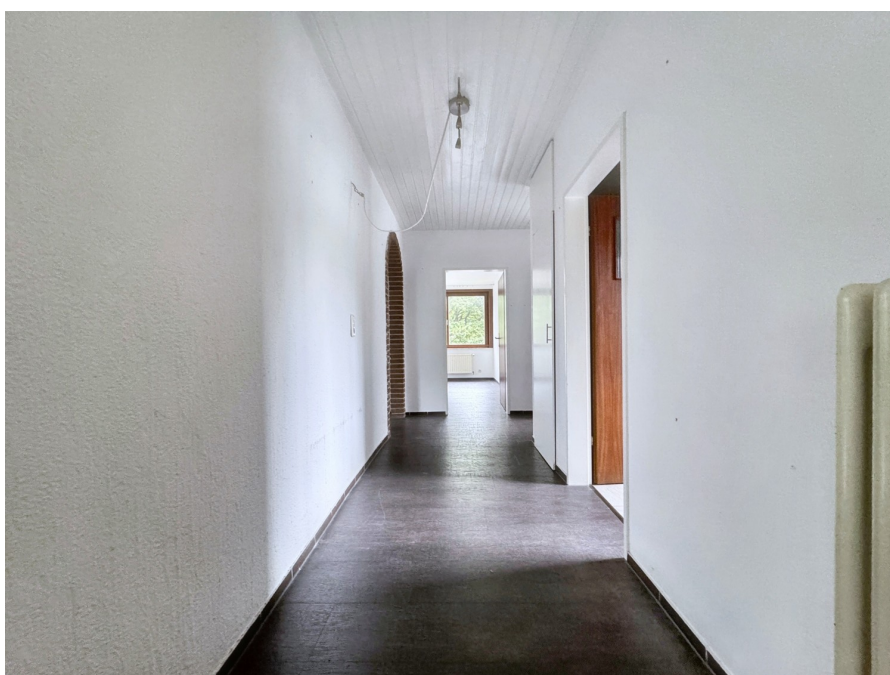
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## 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



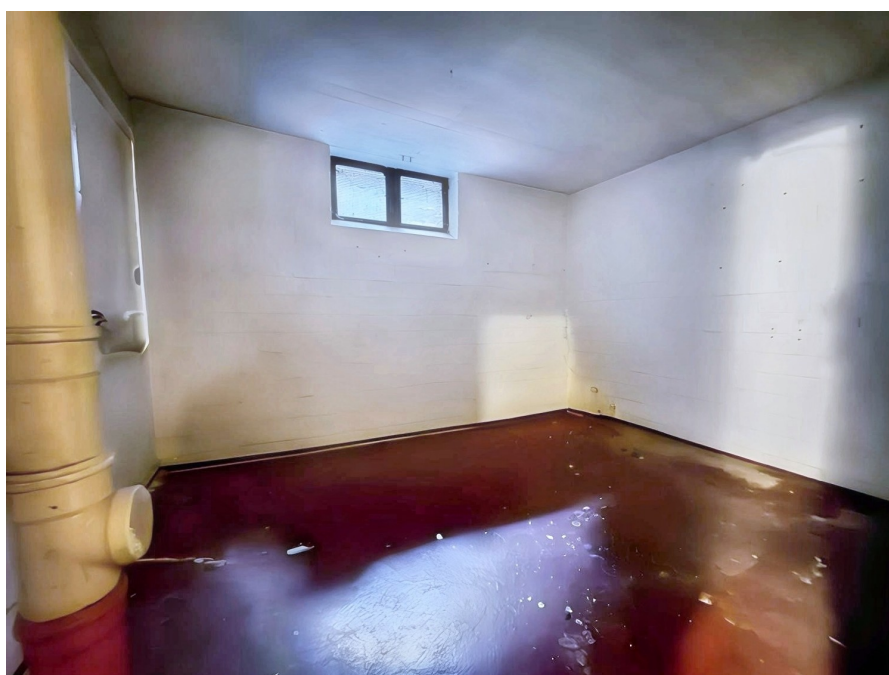
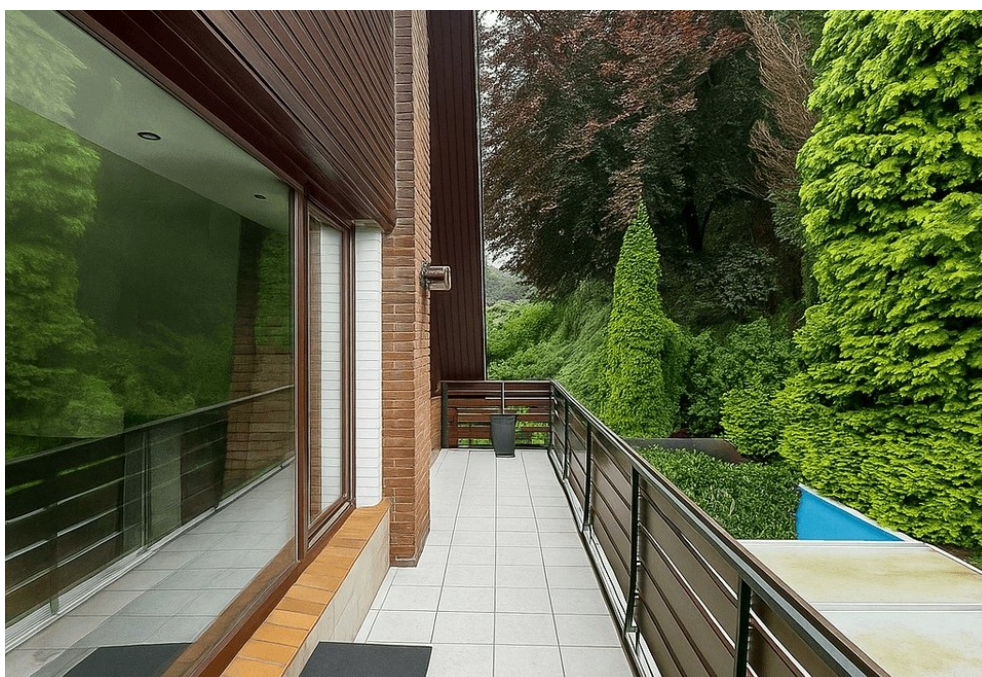
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## 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 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

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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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](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)