

Hamburg - Hausbruch

# Provisionsfrei: Wohnen & Vermieten clever kombiniert! Dachgeschosswohnung wird freigelegt!

CODE DU BIEN: 26135010

FÜR SIE AN ÜBER 250 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN



Drei vermietete Wohneinheiten in  
bester Villenlage von Hamburg-Hausbruch

PRIX D'ACHAT: 1.780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 431,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.446 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26135010 - 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: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26135010	Prix d'achat	1.780.000 EUR
Surface habitable	ca. 431,95 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Modernisé
Pièces	11	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	8	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc- cuisine, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1968		
Place de stationnement	3 x Garage		

CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	85.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété

FÜR SIE AN ÜBER 250 STANDORTEN IN DEN BESTEN LAGEN



Drei vermietete Wohneinheiten in  
bester Villenlage von Hamburg-Hausbruch

**Wohnung**  
Erdgeschoss  
5 Zimmer  
203,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
vermietet für 2270,00 Euro  
Kaltmiete  
monatlich

CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

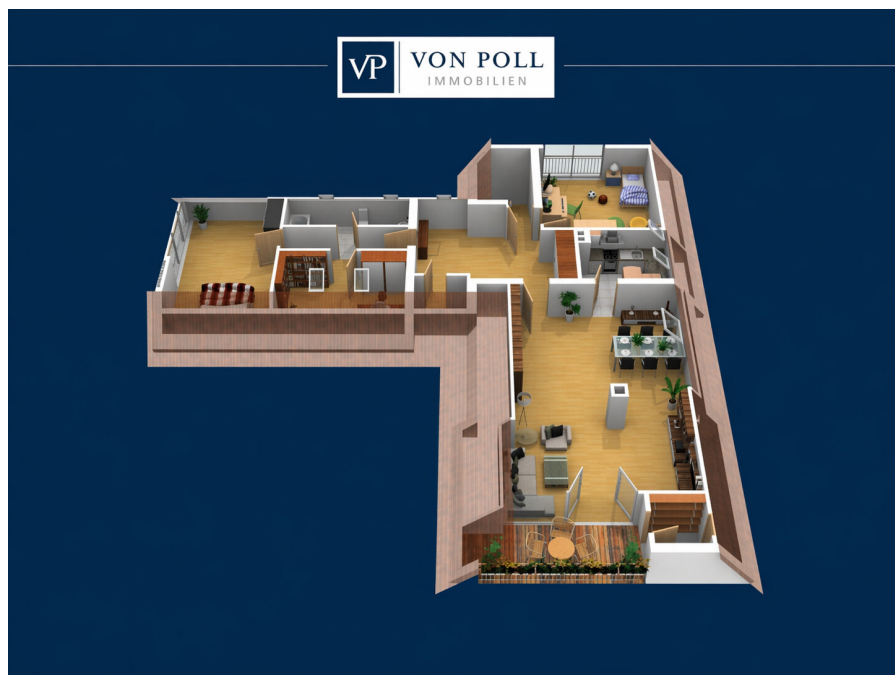
## La propriété



**Wohnung**  
**Dachgeschoss**  
**4 Zimmer**  
**138,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**vermietet für 1790,00 Euro**  
**Kaltmiete**  
**monatlich**

CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



### Einliegerwohnung

2 Zimmer

90,65 m<sup>2</sup>

vermietet für 883,00 Euro

Kaltmiete  
monatlich

CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Une première impression

Sie suchen eine wertstabile Investition mit Entwicklungspotenzial – und gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen und Vermögensaufbau miteinander zu verbinden? Dieses Objekt eröffnet Ihnen eine seltene Perspektive: eine hochwertige Immobilie in begehrter Lage, kombiniert mit der Chance auf zeitnahe Eigennutzung.

Die ca. 138 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung wird zum **\*\*01.08.2026 frei geliefert\*\*** und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer. Ob als großzügiges Zuhause für Paare oder Familien, als stilvoller Rückzugsort oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig bleiben die weiteren Einheiten vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Somit vereint die Immobilie auf überzeugende Weise **\*\*Eigennutzung und Kapitalanlage\*\***.

Diese Immobilie richtet sich nicht nur an klassische Investoren mit Fokus auf Rendite, sondern auch an Käufer, die langfristig denken und sich die Option offenhalten möchten, perspektivisch selbst eine der Einheiten zu beziehen.

Das moderne, hochwertig ausgestattete Objekt befindet sich in ruhiger Lage auf der begehrten Waldseite von Hamburg-Hausbruch. Das ca. 1.447 m<sup>2</sup> große, sonnige Südhanggrundstück grenzt direkt an die weitläufige Fischbeker Heide und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie naturnahes Wohnen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil dieser Immobilie ist der hervorragende und äußerst gepflegte Zustand des Gebäudes. In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass kein

kurzfristiger Investitionsstau besteht und Käufer von einem nachhaltig instand gehaltenen Objekt profitieren.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 431 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei großzügige, lichtdurchflutete Einheiten mit separaten Eingängen. Die Wohnflächen von ca. 203 m<sup>2</sup>, ca. 138 m<sup>2</sup> und ca. 91 m<sup>2</sup> ermöglichen flexible Nutzungskonzepte – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Vermietung und Eigennutzung.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für helle, freundliche Räume und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke in die umliegende Natur. Überdachte Terrassen und Loggien sowie Deckenhöhen von ca. 2,70 m unterstreichen den großzügigen Wohncharakter.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen beheizbaren Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss. Ergänzend stehen ca. 250 m<sup>2</sup> Nutz- und Verkehrsflächen zur Verfügung. Für die Dachgeschosswohnung bietet ein voll isolierter Dachboden mit ca. 130 m<sup>2</sup> zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ein separates Garagengebäude sowie die liebevoll gestalteten Außenanlagen runden dieses besondere Angebot ab.

**\*\*Attraktive Einnahmesituation mit Perspektive:\*\***

Die bestehenden Mietverhältnisse sind als Indexmietverträge ausgestaltet. Dadurch besteht eine automatische Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung und zugleich zusätzliches Mietsteigerungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Détails des commodités

- 1447 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 431 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegter modernisierter Zustand! Laufend instand gehalten
- 203,24 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung monatlich vermietet für 2270,00 Euro + 65,00  
Garage
- 90,65 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung im UG monatlich vermietet für 883,00 Euro + 65,00  
Garage
- 138,06 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung monatlich vermietet für 1790,00 Euro + 65,00  
Garage (fällt weg ab 01.08.2026)
- Derzeit Nettomieteinnahmen 61.656,00 Euro p.a. + Mieterhöhungspotenzial

**CODE DU BIEN: 26135010 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage am Ende einer verkehrsarmen Sackgasse innerhalb einer 30-km/h-Zone. Diese besondere Wohnsituation bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein sicheres Umfeld – ideal für Familien und alle, die entspanntes Wohnen schätzen.

Ein echtes Highlight ist der direkte, private Zugang zur nahegelegenen Fischbeker Heide, einem der schönsten Naturschutzgebiete Norddeutschlands. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder einfach das Genießen der Natur – hier beginnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten unmittelbar vor der eigenen Haustür. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, geprägt von Ruhe, frischer Luft und dem Klang der heimischen Vogelwelt.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit Park-&-Ride sowie sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten zusätzlichen Komfort. Von hier aus gelangen Sie in etwa 20 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahnanschlüsse sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine optimale Verbindung in alle Richtungen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus sind diverse Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot: Mehrere Kindergärten, sämtliche Schulformen sowie eine Waldorfschule befinden sich in

der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter ein Schwimmbad, Sportvereine sowie kulturelle Einrichtungen wie eine Bücherhalle.

**CODE DU BIEN: 26135010 - 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: 26135010 - 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)