

Hamburg – Hausbruch

## Vivre ensemble, vivre ensemble – maison individuelle avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25135030

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 699 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25135030                      |
| Surface habitable      | ca. 152,03 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1977                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 599.000 EUR                                                        |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2009                                                               |
| État de la propriété         | A rénover                                                          |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                     |

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

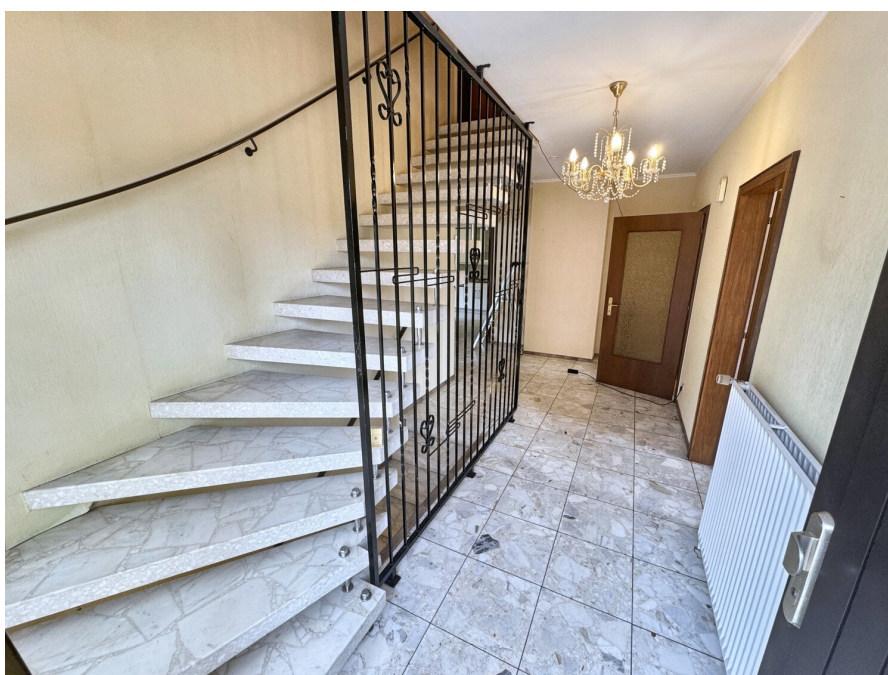
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 246.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                      |

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



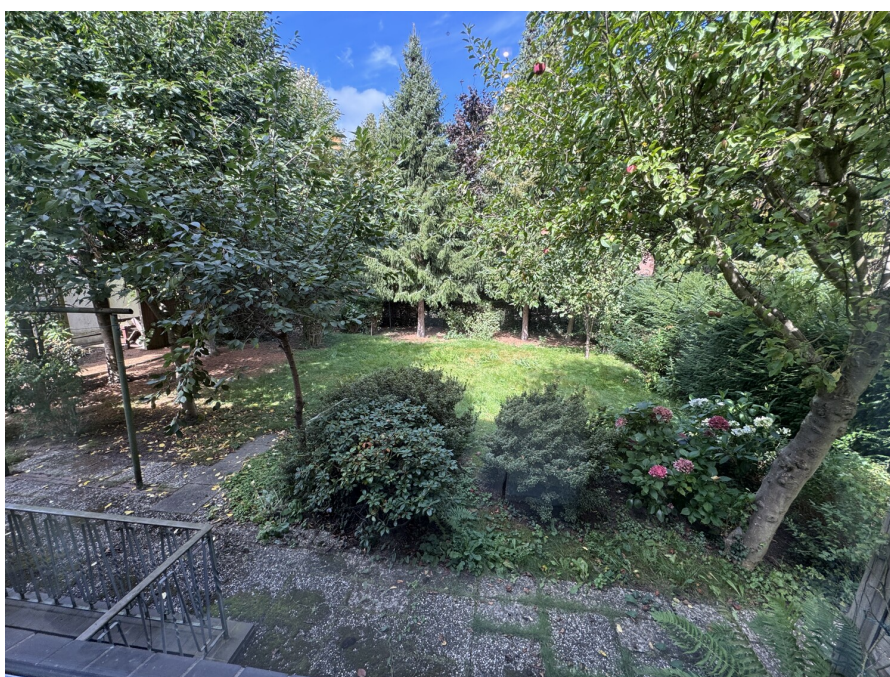
CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



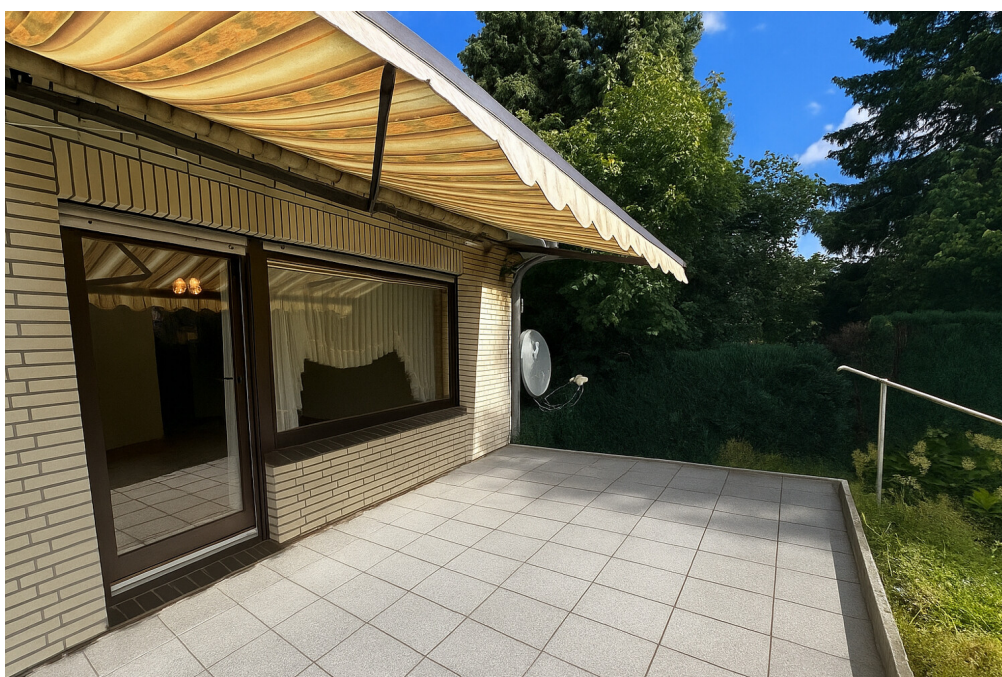
CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



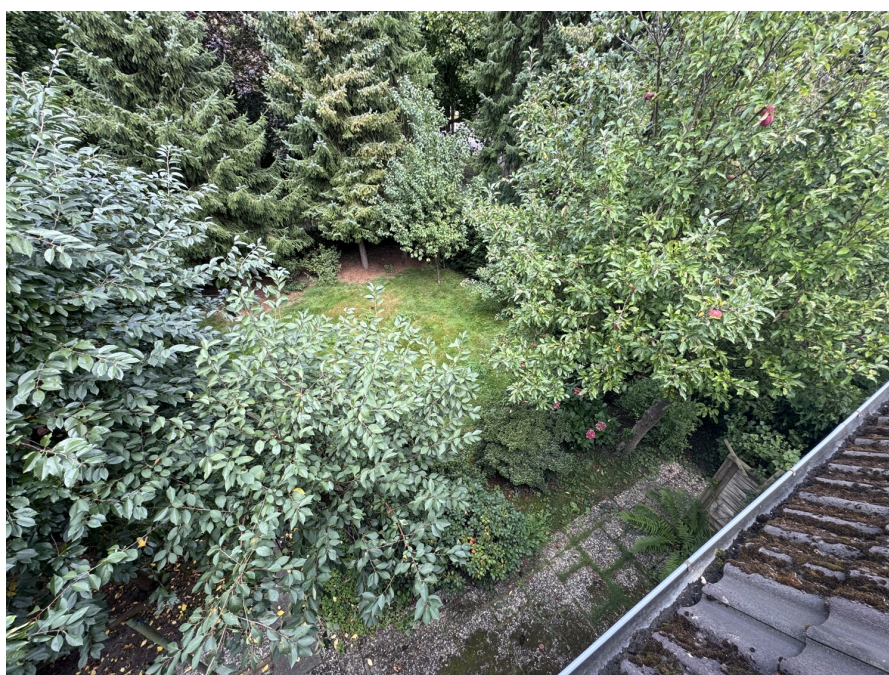
CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Une première impression

Construite en 1977 par le célèbre cabinet Viebrock, cette maison individuelle se dresse sur un terrain de 699 m<sup>2</sup> et séduit par sa construction robuste et son agencement bien pensé. Offrant une grande flexibilité d'utilisation, elle peut servir de spacieuse maison familiale ou de résidence indépendante avec un appartement attenant. Le rez-de-chaussée comprend deux chambres, une cuisine spacieuse ouverte sur un vaste séjour/salle à manger, et un accès direct à une terrasse ensoleillée exposée plein sud, idéale pour se détendre en plein air. La salle de bains moderne est équipée d'une douche à l'italienne et d'un sèche-serviettes. À l'étage, un appartement confortable avec une chambre donne accès à une loggia offrant une vue imprenable sur le jardin. Une salle de bains spacieuse avec douche et baignoire se trouve également à cet étage, ainsi qu'une kitchenette reliée au vaste séjour par une porte coulissante. Ce séjour offre un espace généreux et peut être divisé en deux pièces distinctes si besoin. L'espace entièrement aménagé en sous-sol comprend de nombreux espaces de rangement et pièces de loisirs, une buanderie spacieuse et une chaufferie avec un système de chauffage au fioul rénové en 2009. Grâce à un accès extérieur pratique, vous pouvez rejoindre directement le jardin depuis le sous-sol. Plusieurs places de parking extérieures et un garage sont disponibles. L'entrée latérale du garage, donnant directement sur le jardin, est particulièrement pratique. La propriété nécessite des travaux de rénovation, mais c'est là que réside son grand potentiel : grâce à sa construction solide, vous pouvez laisser libre cours à votre imagination et moderniser et aménager les pièces selon vos envies. Après avoir téléchargé la fiche descriptive du bien, nous vous fournirons avec plaisir le lien vers la visite virtuelle. Vous pourrez ainsi décider à votre rythme si une visite sur place est pertinente. Nous en sommes convaincus : elle l'est ! Cette propriété allie une construction robuste à des possibilités d'aménagement flexibles et à un emplacement résidentiel calme. Elle est donc idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou comme maison spacieuse avec un espace de vie supplémentaire.

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25135030 - 21147 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)