Hamburg – Hausbruch

Zweifamilienhaus in Bungalowbauweise mit viel Potenzial

??????? ????????: 23135011

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 182,46 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 2.090 m²

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ??? ?????

??????? ????????	23135011
?????????	ca. 182,46 m²
???????	7
????????	2
???? ??????????	1961
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	649.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.02.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	300.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1961

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ???????

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

??? ????? ????????

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Angabe einer Telefonnummer bearbeiten können, unter der wir Sie tagsüber erreichen. Gerne dürfen Sie uns auch mitteilen, zu welchen Uhrzeiten Sie am besten erreichbar sind – wir wissen, dass tagsüber viele Termine und Verpflichtungen anstehen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung – so können wir zügig und persönlich mit Ihnen in Kontakt treten!

In begehrter, naturnaher Lage von Hausbruch – auf der ruhigen Waldseite – erwartet Sie dieses charmante Zweifamilienhaus in Bungalowbauweise. Nur einen Steinwurf vom Naturschutzgebiet entfernt, bietet das größtenteils uneinsehbare Grundstück ein Höchstmaß an Privatsphäre und naturnahem Wohnen. Die Immobilie wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet und hat sich bis heute zu großen Teilen ihren ursprünglichen Charme bewahrt.

Zugegeben: Die Zeit ist an diesem Haus nicht spurlos vorbeigegangen. Eine vollständige Sanierung ist erforderlich – doch genau hierin liegt die große Chance für kreative Köpfe und Macher. Mit zwei getrennten Wohneinheiten, jeweils mit drei Zimmern, Küche und Bad, bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Selbstnutzung und Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als großzügiges Zuhause für eine große Familie – hier ist fast alles denkbar.

Der Grundriss lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen: Durchbrüche schaffen neue Raumkonzepte, Wohneinheiten können vergrößert oder verkleinert werden. Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt.

Das rückwärtige Grundstück ist trotz altem Baumbestand überraschend sonnig und bietet Gartenfreunden viele Gestaltungsmöglichkeiten – ob Nutzgarten, Spielwiese oder Rückzugsort im Grünen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, beheizte Garage, die direkt in das Haus integriert ist und Ihnen bequemen Zugang sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Abriss und Neubau wäre selbstverständlich ebenfalls möglich – doch angesichts der soliden Substanz und der aktuell hohen Baukosten bietet sich eine Sanierung als attraktive Alternative an.

Eine ruhige Lage mit Naturanschluss, ein großzügiges Grundstück und ein Haus mit Charakter – machen Sie dieses Objekt zu Ihrem persönlichen Projekt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren!

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

????????????? ??? ???????

- 2 Wohneinheiten (91,80 m² + 90,66 m²)
- 2090 m² Eigenlandgrundstück
- Teilkeller mit intigrierter Garage und etl. Lagerräumen
- Einbauküche in Westwohnung (renovierungsbedürftig)
- Einbauküche in Ostwohnung wurde entfernt (Anschlüsse vorhanden)
- Gartenhaus im rückwertigen Teil des Grundstück
- Baugrundstück GFZ 0,15 max. 2 Wohneinheiten
- Bebauungsplan Hausbruch2

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Hausbruch. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen einlädt – ein echtes Plus für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Trotz der naturnahen Umgebung profitieren Sie hier von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto sind Sie optimal angebunden – die Autobahnanschlüsse zur A7 und A261 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglichen eine zügige Verbindung ins Umland und in die Hamburger City.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv – sei es für Familien, Berufspendler oder alle, die stadtnah leben, aber auf Natur nicht verzichten möchten.

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 300.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 23135011 - 21149 Hamburg – Hausbruch

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com