

Hamburg – Hausbruch

????????? ?????????????? ?? ?????????? – ?????? ?????
????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????
????? ?????? ??? ??????????

????????? ??????????: 25135027

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 309.000 EUR • ??????????: ca. 92 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ??? ??????

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|---|
| ???????? ?????????? | 25135027 | ????? ??????? | 309.000 EUR |
| ???????????? | ca. 92 m ² | ???????????? | ??????? |
| ??????? | 1 | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 4 | | |
| ???????????? ??? ?????????? | 3 | | |
| ?????????? | 1 | ????????? | ??????? |
| ????? ????????????? | 1973 | ???????????? | |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????? | ????????? | WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

| | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ??????????? | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | BEDARF |
| ???????????? | | ???????????? | |
| ????? ???????????? | ????? | ????????? ???????? | 164.00 kWh/m ² a |
| | | ???????????? | |
| ?????????????? | 17.01.2027 | ???????????? | F |
| ?????????????????? | | ???????????????? | |
| ????????? ??? | | ???????????? | |
| ????? ???????????? | ????? | | |
| | | ????? ?????????????? | 1973 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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



??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



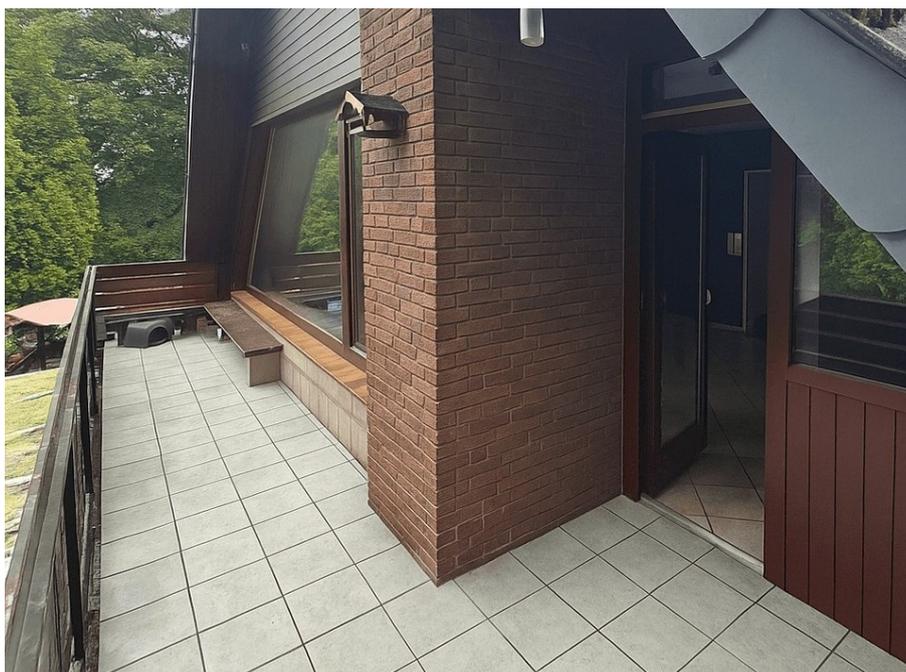
??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



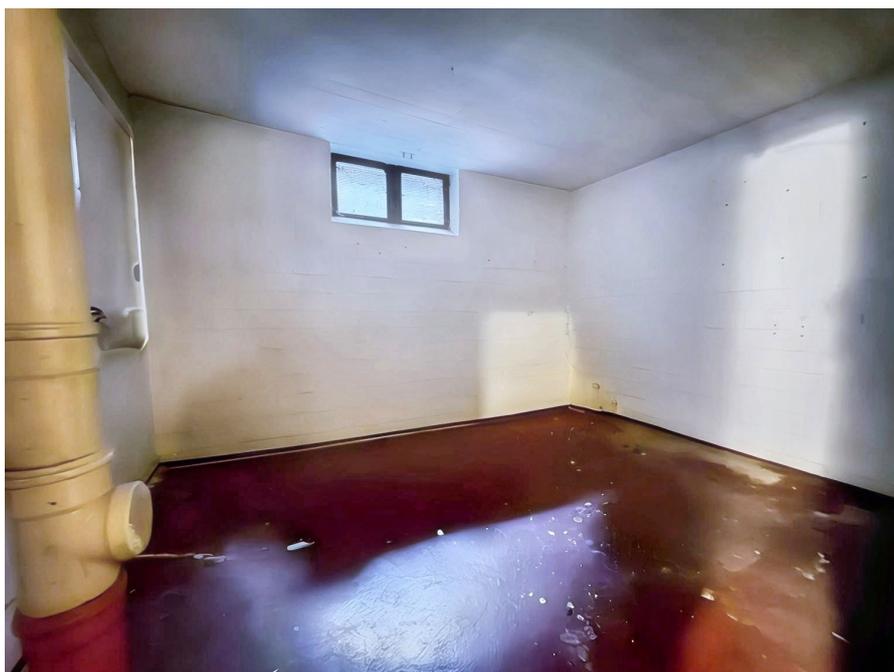
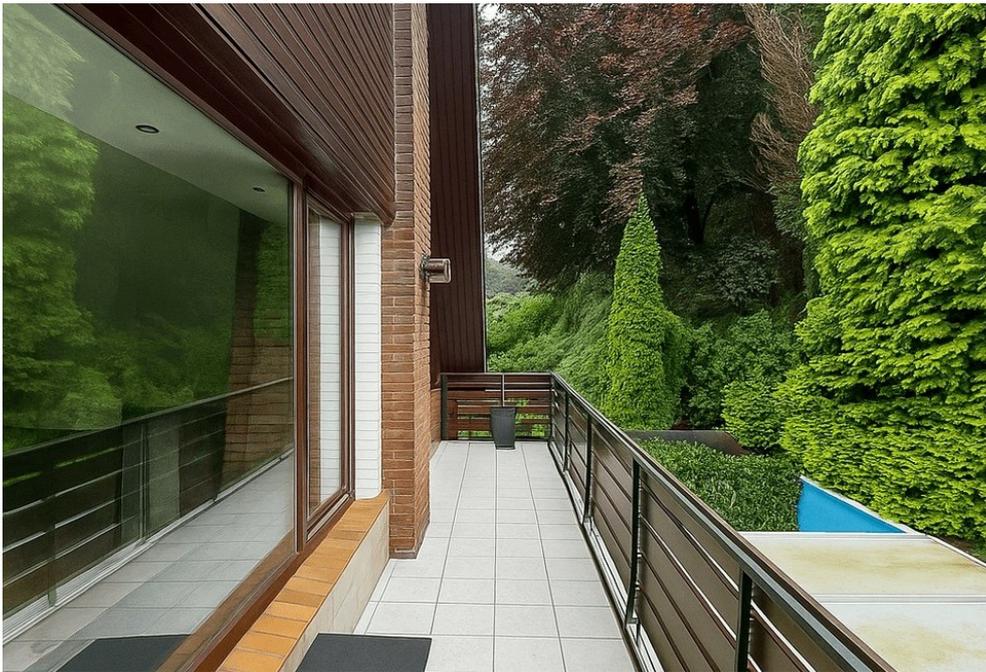
??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

???? ?? ?????????? ??????????? ?????????? ???? ?????? ?????? ????
????????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? 1973 – ?? ??? ??? ??? ???
????????????????? ?????????????? ??? Hausbruch. ?? ?????? ?????????????? ????? ?? ?????????,
????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????: ? ????????? Neuwiedenthal ??? S-
Bahn ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?? ??????. ?????????? ??? ?????? ??? ??????
????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????. ?? ??? ?? ?????????????? ?????????? ???
????????????????????? ??????????????? ?? ?????? ???????????????, ??? WC ??????????????,
????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ???
?????????? ?? ??? ?????? ?????????? – ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????.
??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????? ?????? ???
?????????, ?????????????? ?????? ??? ?????? ?? ??????????????. ?????? ?????????????????????? ??
????????????? ?????????????????????? ?????? ?????? – ?????? ??? ?????????????? – ?? ?????????? ??????
?????????????, ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ??????
????????????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ??????????????????
?? ?????????????????? ?????? ?? ?????? ??????????????, ?????? ?????????????? ??????????????
????????????????????? ?? ?????????????????? ?????????? – ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?? ????????? –
??? ?? ?????????????? ??? ?????????? ????. ??? ?? ??? ?????????? ?????? ?????????????????? ???
????????????, ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????????????????? ???
????????????? ?????????? ??????????????. ??? ?????? ?????????????????????? ?? ?????????????? ?????????
????????????????? ??????????, ?????????? ?????????????????? ?????????? ??????????-????????????????? ???
????????????????????? ?? ?????????? ??????????????. ?????? ?????????????????? ?????????? ??????
????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ???
????????????????? ?????? ?? ??????????. ??????????????????! ??? ?????????, ?? ?????????? ??? ??????????
????????? ?????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ??? ??
????????????? ?????????? ????. ??? ? ?????????? ?????????????????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????
??? ?????????????????? - ??? ?????????????????? ?? ?????????? wallbox - ?????????? ??? ?????? ?????????
?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ????. ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????!

???????? ??????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

- 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

??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

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.

??????? ????????: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

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.

???????? ??????????: 25135027 - 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