

Hamburg – Hausbruch

## Gemeinsam wohnen, miteinander leben – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25135030

360°-Rundgang



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 152,03 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 699 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

???????? ??????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25135030	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 152,03 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????	2	????? ??????????????	2009
????? ?????????????	1977	?????????	??????
?????? ?????????????	2 x ???????????	????????????	????????
	?????? ?????????????,		????????,
	1 x ???????		????????, ?????????

???????? ??????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	246.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.09.2035	???????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1977



??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ?????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ???????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





???????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????





???????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????





??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????





??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????? : 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

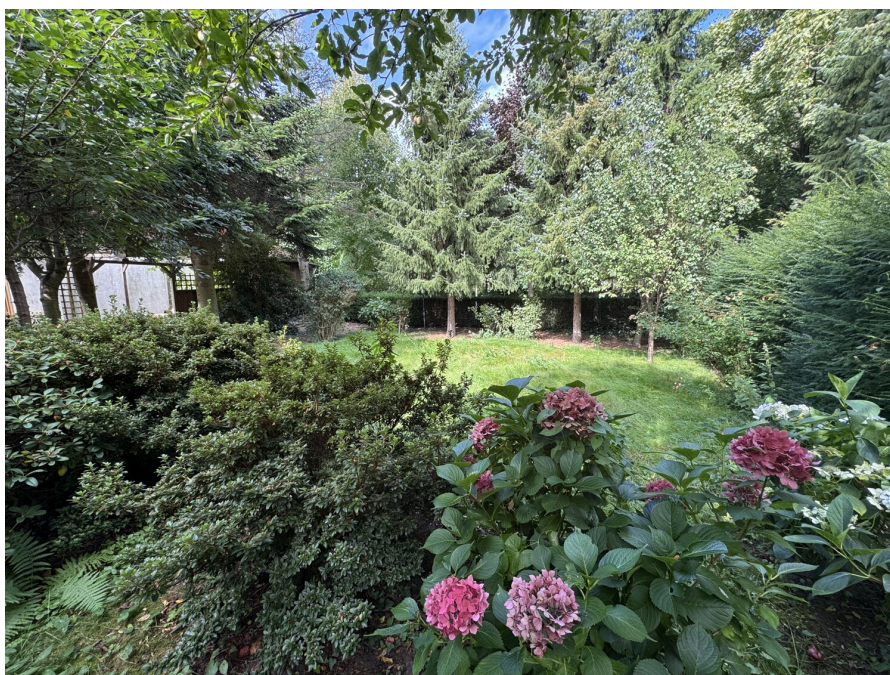
?? ????????





??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ?????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

??????









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

??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## ??? ?????? ???????????

Dieses 1977 von der renommierten Firma Viebrock erbaute Einfamilienhaus steht auf einem 699 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück und überzeugt durch eine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Sie kann entweder als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie oder in getrennter Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Zugang zum offenen Ess- und Wohnbereich sowie ein direkter Ausgang zur sonnigen Südterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich eine gemütliche Einliegerwohnung. Sie verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, von der aus Sie einen wunderschönen Blick in den Garten genießen können. Außerdem erwarten Sie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine kompakte Küche, die durch eine Schiebetür mit dem weitläufigen Wohnbereich verbunden ist. Dieser bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und kann bei Bedarf auch in zwei separate Räume unterteilt werden.

Der vollunterkellerte Bereich bietet zahlreiche Lager- und Hobbyräume, eine großzügige Waschküche sowie einen Heizungsraum mit einer im Jahr 2009 erneuerten Ölheizung. Dank des praktischen Außenzugangs gelangen Sie direkt vom Keller in den Garten.

Für Fahrzeuge stehen mehrere Außenstellplätze sowie eine Garage zur Verfügung. Besonders praktisch ist der Seiteneingang der Garage, der direkt in den Garten führt.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig – genau darin liegt jedoch ihr großes Potenzial: Dank der soliden Bausubstanz können Sie Ihren eigenen Ideen freien Lauf lassen und die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Nach dem Download des Exposés stellen wir Ihnen gerne den Link zur virtuellen Besichtigung zur Verfügung. So können Sie in Ruhe entscheiden, ob sich ein Vor-Ort-Termin für Sie lohnt. Wir sind überzeugt: Es lohnt sich!

Diese Immobilie verbindet eine robuste Bauqualität mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage. Damit ist sie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen



oder als großzügiges Eigenheim mit zusätzlichem Freiraum.

??????? ???????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

- 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 PkWs auf der Auffahrt
- Vissmann Vitola 222 Ölheizung aus 2009

??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

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.

??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

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.

??????? ?????????: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

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

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)

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

---

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