

Hamburg – Hausbruch

Tágas, erkélyes apartman – az S-Bahn közelében, az erdő szélén található

VP azonosító: 25135027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 309.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Áttekintés

VP azonosító	25135027
Hasznos lakótér	ca. 92 m ²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	309.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.01.2027
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	164.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



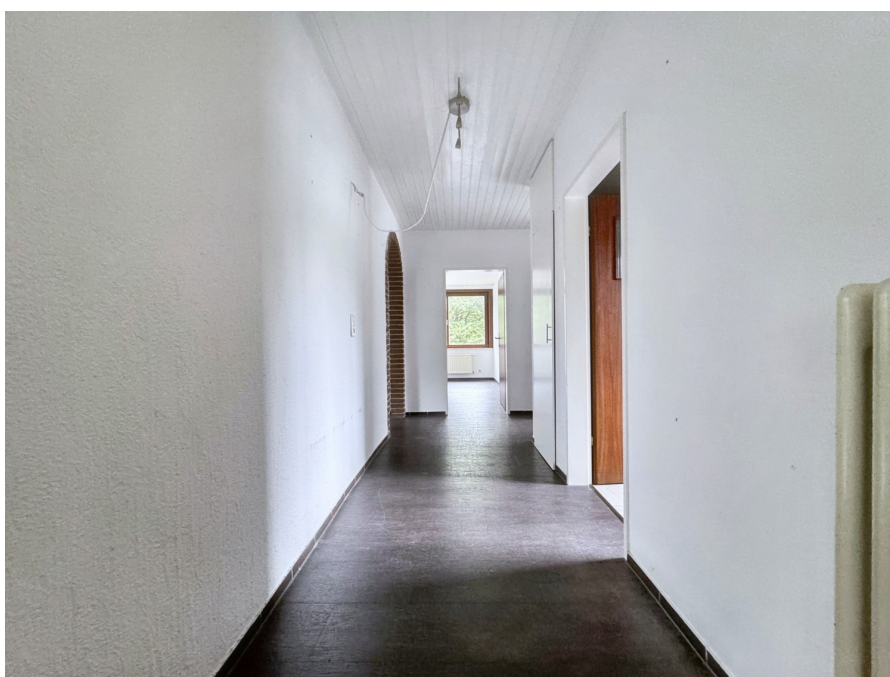
VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Az első benyomás

Ez a vonzó lakás egy 1973-ban épült, jól karbantartott kétlakásos ház felső emeletén található – Hausbruch egyik legkeresettebb részén. Csendes, zöldövezeti környezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal: a Neuwiedenthal S-Bahn állomás mindössze öt perc sétára található. Élvezze a természet nyugalma anélkül, hogy lemondana a városi szolgáltatásokról. Maga a lakás jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, három hálószobával, egy vendég WC-vel, egy külön konyhával és egy nagyon tágas nappalival, hangulatos kandallóval és egy nagyméretű erkéllyel – ideális a szabadidő pihenéséhez. Különleges kiemelés a tetőtér kizárólagos használati joga, amely csak ebből a lakásból közelíthető meg. Akár praktikus tárolóhelyiségként, akár – átalakítás után – további lakótérként használják, ez lehetőséget kínál a lakótér jelentős növelésére és az ingatlan bővítésére a saját igényei szerint. A lakás jó állapotban van, de bizonyos területeken – különösen a konyhában és a fürdőszobában – lehetőséget kínál a modernizálásra az Ön ízlése szerint. Mindkét szoba funkcionális és használható, de felújíthatók a modern életszínvonalnak megfelelően. Azok számára, akiknek nehézséget okoz elképzelni a teljesen berendezett szobákat, mellékelünk néhány mesterséges intelligencia által generált példaképet. Ezek bemutatják a lehetséges belsőépítészeti ötleteket, és ízelítőt adnak az ingatlanban rejlő lehetőségekből. Merítsen ihletet! Az alagsorban egy privát tárolóhelyiség, valamint egy közös mosókonyha található, mosógép-csatlakozóval. Az ajánlatot a lakáshoz tartozó garázs teszi teljessé – amely már fali dobozzal is felszerelt – tökéletes azok számára, akik a jövőre gondolva szeretnének élni. Ennél jobb már nem is lehetne!

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com