

Hamburg - Hausbruch

Mehr geht nicht! Naturschutzgebiet und S-Bahn fußläufig erreichbar!

VP azonosító: 26135022

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 326 m²

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

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

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Áttekintés

VP azonosító	26135022
Hasznos lakótér	ca. 105 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1948
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	449.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2005
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.08.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	93.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1948

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az ingatlan



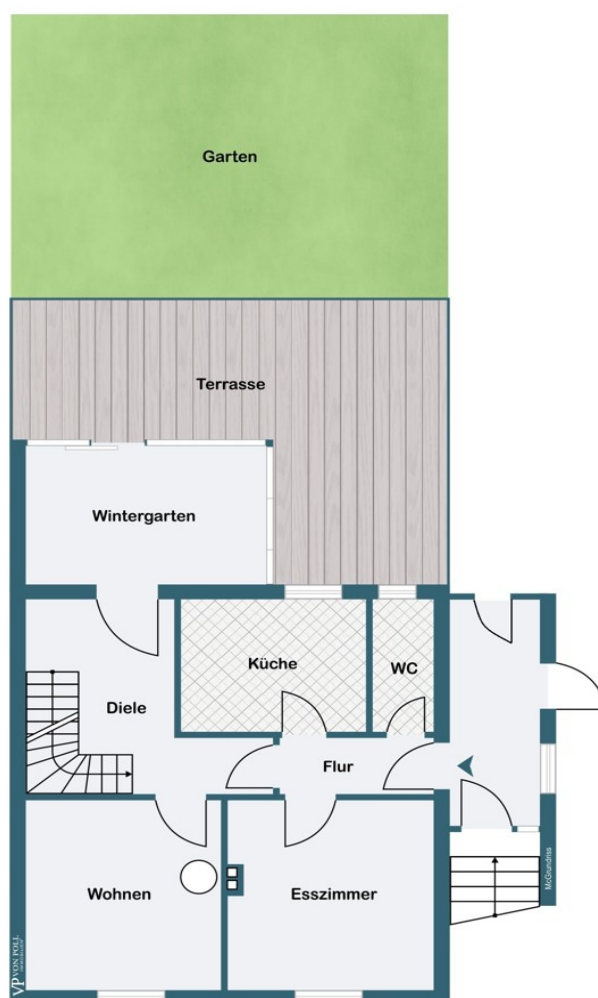
VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

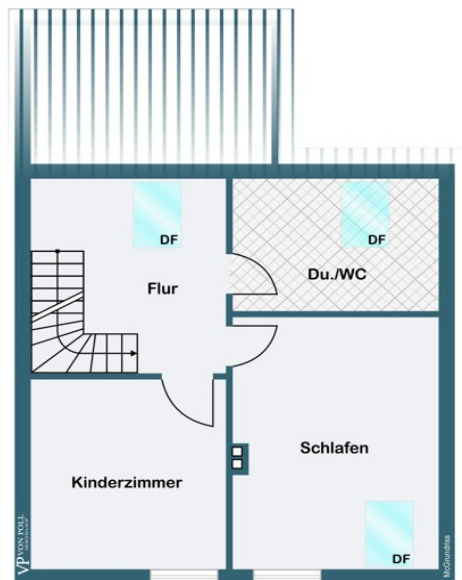
Az ingatlan

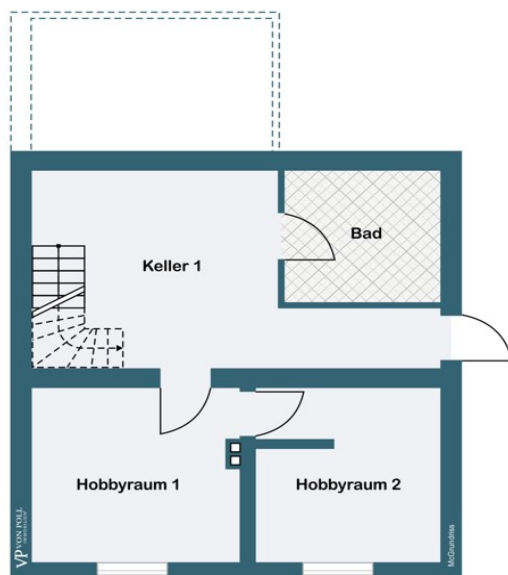


VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus im Stil einer Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 155 m² und einer anteiligen Grundstücksfläche von 326 m² auf einem Gemeinschaftsgrundstück in Hanglage.

Das Objekt wurde im Jahr 1948 errichtet und 2004 um ein Obergeschoss erweitert. Im Zuge der Aufstockung wurde das Dach mit hochwertigen schwarz glasierten Zwillingspfannen versehen. Alle Fenster im Haus wurden erneuert, ebenso die Elektrik.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und das teilweise wohnlich nutzbare Untergeschoss verteilen. Es besteht eine Idealteilung mit insgesamt drei Parteien und einem Miteigentumsanteil von 25%. Das monatliche Wohngeld beträgt lediglich 80 Euro.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich insgesamt 4 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei weitere Räume im Souterrain, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignen. Einbauküche im Landhausstil der Marke Nolte mit kleinem Essbereich.

Das Objekt verfügt über zwei Bäder, eines mit Dusche im Obergeschoss und eines mit Wanne im Untergeschoss. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Außenjalousien sorgen für einen effektiven Sonnenschutz.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit angrenzender Terrasse und elektrischer Markise. Hier lässt sich die Sonne in privater Atmosphäre genießen. Ebenfalls im Außenbereich befindet sich ein praktisches Gartenhäuschen.

Die Immobilie befindet sich in idealer Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Autobahn ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Sowohl die S-Bahn als auch das Naturschutzgebiet sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Insgesamt überzeugt das Reihemittelhaus durch seine praktische Raumaufteilung, die optimale Lage und die gepflegten Räumlichkeiten. Es ist ideal für junge Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Részletes felszereltség

- 105 m² Wohnfläche + wohnlich nutzbares UG
 - WEG mit ideeller Teilung (3 Parteien)
 - 25 % Miteigentumsanteil
 - Lediglich 80 € Wohngeld monatlich
 - 6 Zimmer (4 Zimmer EG und OG und 2 im UG)
 - 2004 Errichtung eines neuen Obergeschosses auf die Bestandsimmobilie
 - Badezimmer mit Dusche im OG (2004)
 - Badezimmer mit Wannenbad im UG (2000)
 - Gäste-WC im EG (2004)
 - Außenjalousien, elektrisch
 - Einbauküche (2009)
 - HARK-Kamin (2004)
 - Fenster EG und OG (2004), UG (1998), alle 2-fach-verglast
 - Wintergarten mit Terrasse und Terrassenüberdachung (2016) mit elektr.
- Unterglasmarkise
- Gartenhäuschen
 - Außendämmung (2004)
 - Garage mit elektrischem Tor, begrüntem Dach und vorbereitetem anliegenden Wallboxkabel (2023) für E-Autos

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Minden a helyszínról

Zwischen den Harburger Bergen und dem Moor gelegen ist der Hamburger Stadtteil Hausbruch ein beliebtes Wohngebiet, das teilweise noch einen dörflichen Charakter aufweist. Durch die Lage bietet Hausbruch seiner Bevölkerung naturnahes Wohnen in Randlage einer Großstadt. Zum entspannen und verweilen lädt das wunderschöne idyllische Naturschutzgebiet ein, welches vor der Tür ist.

An der Fischbeker Heide und den Harburger Bergen gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Hausbruch ein beliebter Ausflugsort. Für seine ca. 17.000 Einwohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

VP azonosító: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26135022 - 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