

Hamburg – Hausbruch

Együtt élni, együtt élni – családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25135030

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152,03 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 699 m²

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Áttekintés

VP azonosító	25135030
Hasznos lakótér	ca. 152,03 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2009
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

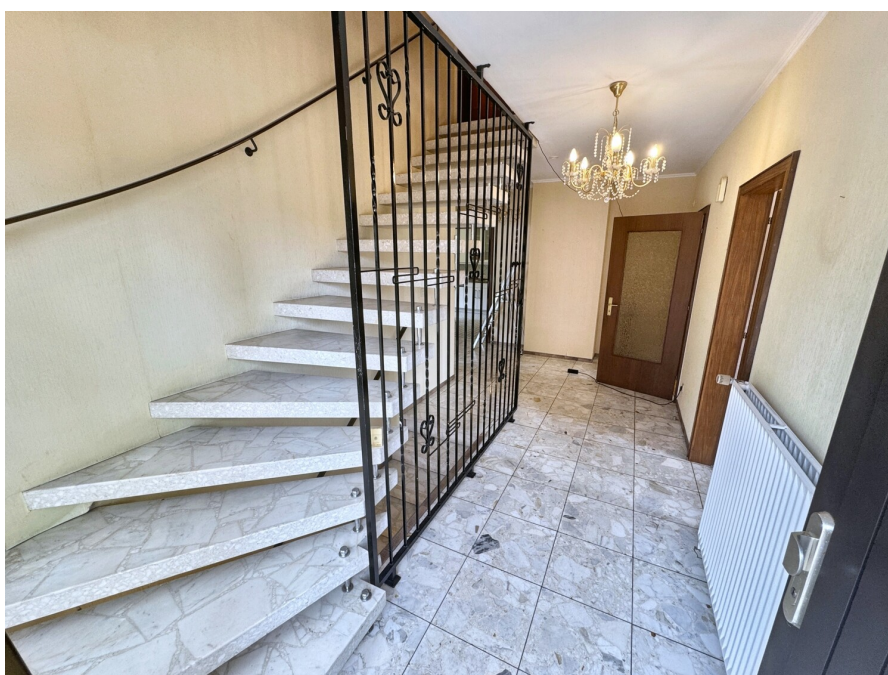
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	246.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



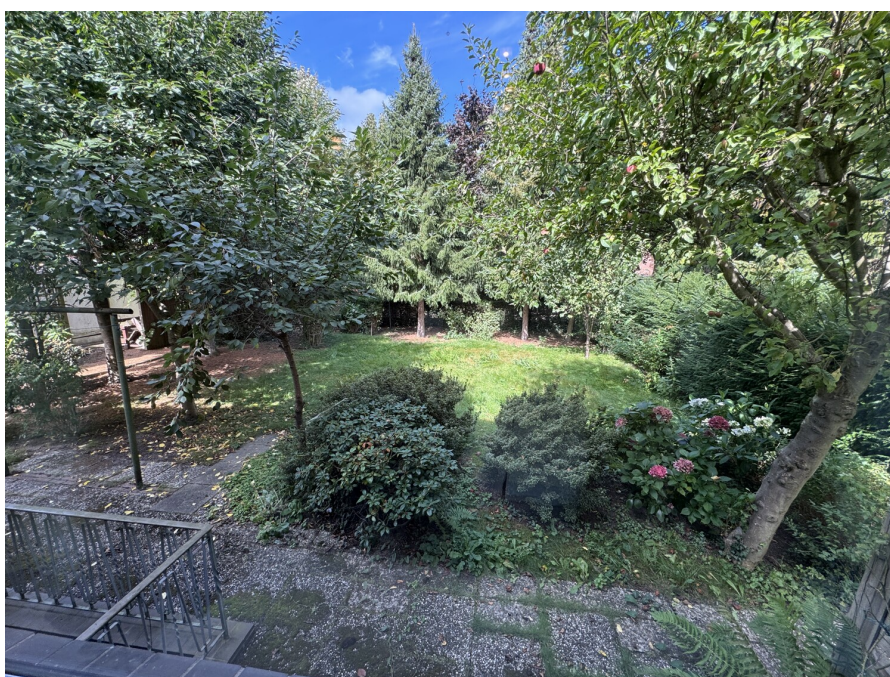
VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



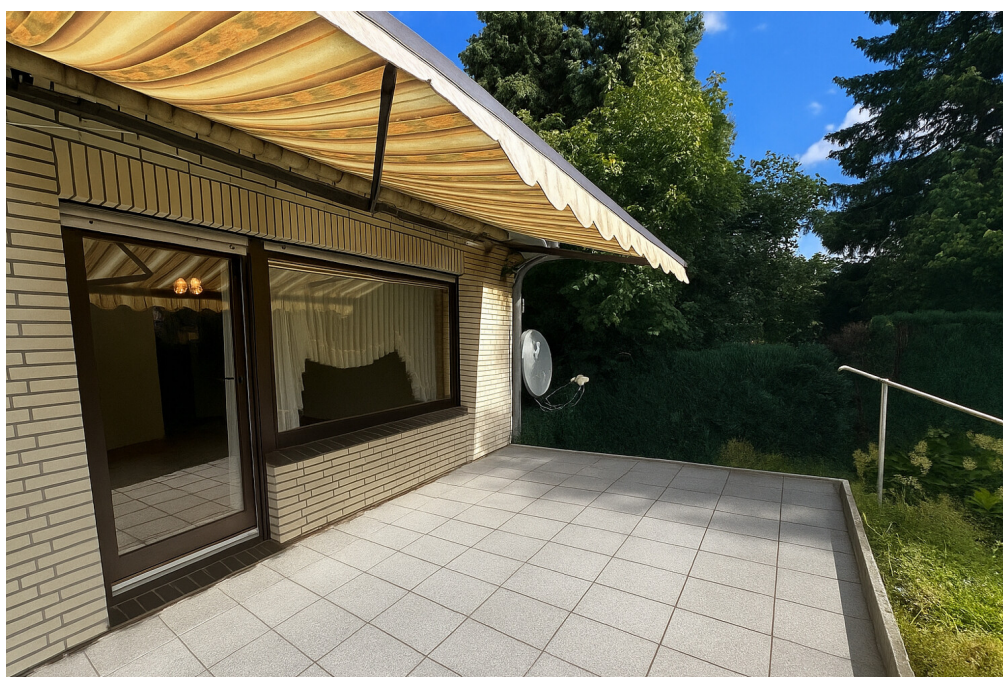
VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



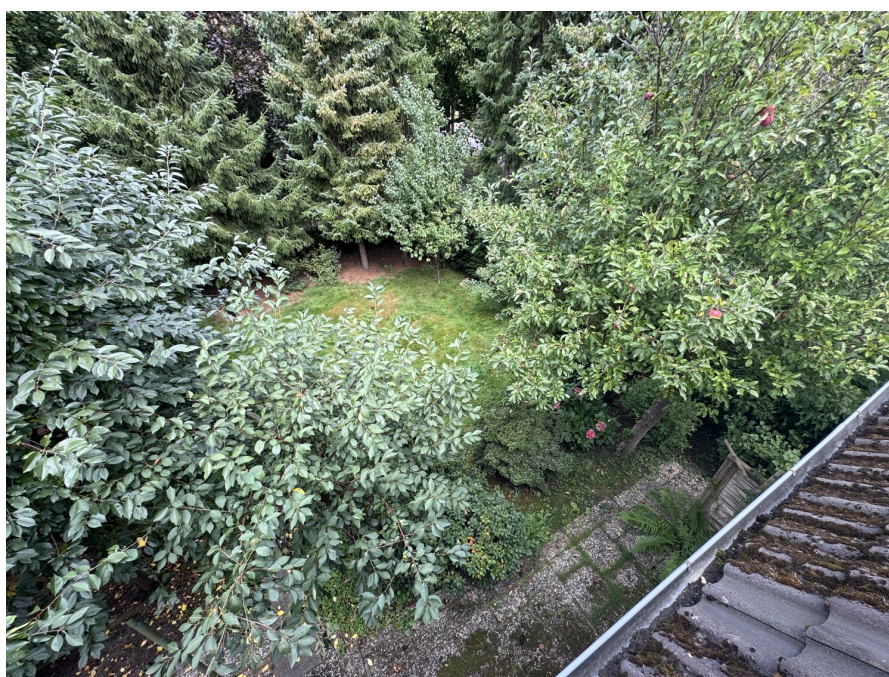
VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



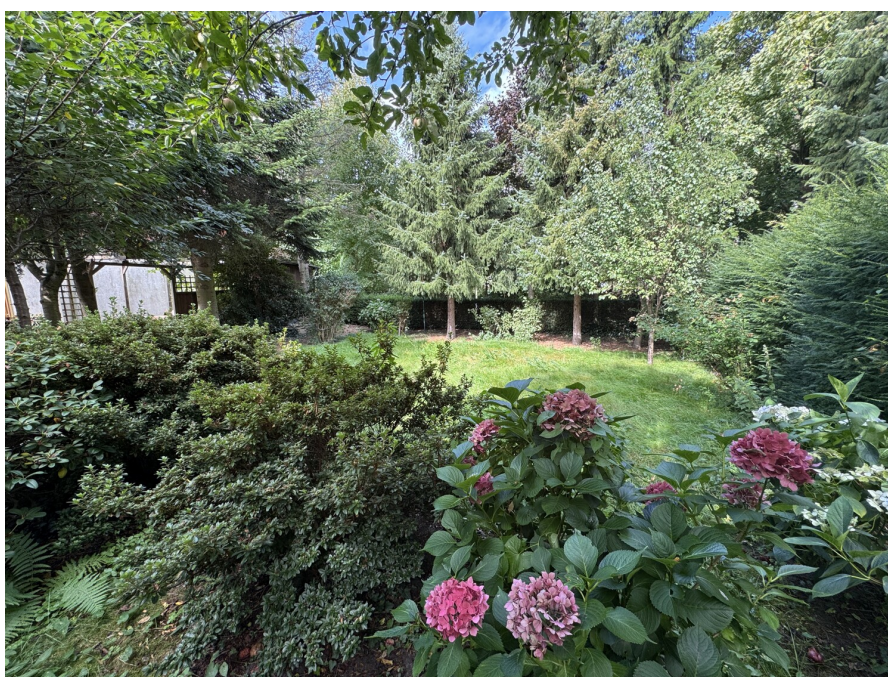
VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

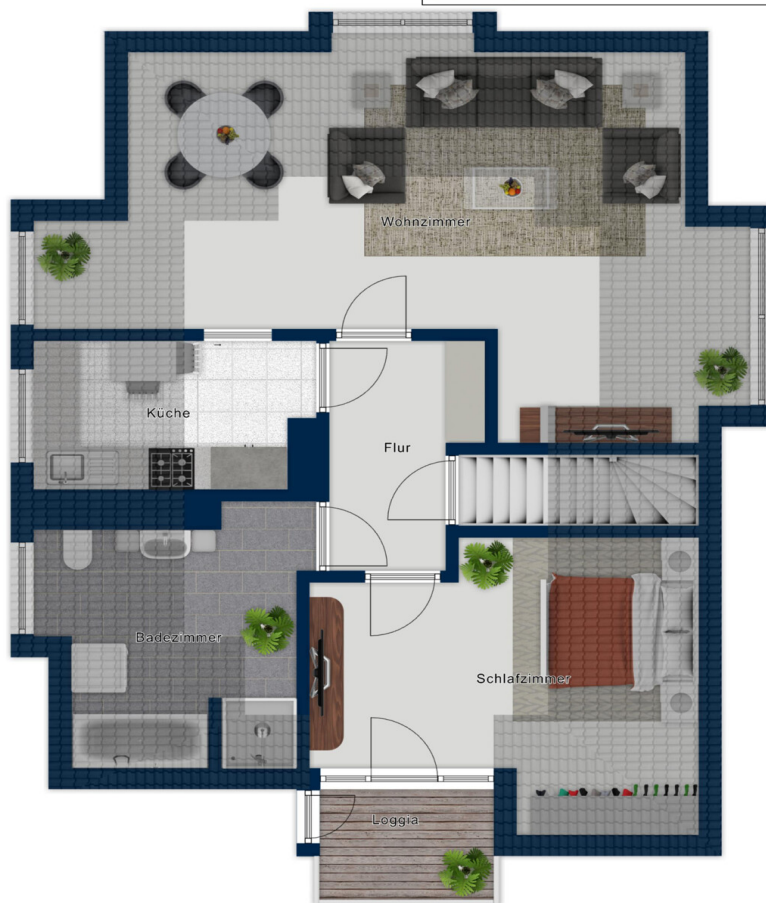


VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Az első benyomás

Az 1977-ben a neves Viebrock cég által épített családi ház egy 699 m²-es telken fekszik, és lenyugózó masszív szerkezetével és jól megtervezett elrendezésével. Az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál: tágas családi házként vagy különálló lakóépületként is használható egy hozzá tartozó lakással. A földszinten két hálószoba, egy tágas konyha található, ahonnan közvetlenül a nyitott nappaliba és étkezőbe juthatunk, valamint közvetlen kijárat a napsütötte, déli fekvésű teraszra, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. A modernizált fürdőszoba zuhanyzóval és praktikus törölközőszárítóval van felszerelve. Az emeleten egy kényelmes apartman található, hálószobával és egy loggiával, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a kertre. Ezen a szinten található egy tágas fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, valamint egy kompakt konyha, amely egy tolóajtóval kapcsolódik a tágas nappalihoz. Ez a nappali bőséges teret kínál az egyedi kialakításhoz, és kívánság szerint két különálló szobára osztható. A teljesen alappincézett terület számos tároló- és hobbihelyiséget, tágas mosókonyhát, valamint egy 2009-ben felújított olajfűtésű kazánházat kínál. A kényelmes külső bejáratnak köszönhetően a pincéből közvetlenül a kertbe lehet bejutni. Több kültéri parkolóhely és egy garázs áll rendelkezésre a járművek számára. A garázs oldalsó bejárata, amely közvetlenül a kertbe vezet, különösen praktikus. Az ingatlan felújításra szorul – de ebben rejlik a nagy potenciál: A masszív szerkezetnek köszönhetően szabadjára engedheti saját elképzeléseit, és a helyiségeket teljesen a kívánságai szerint modernizálhatja és kialakíthatja. Az ingatlan részleteinek letöltése után örömmel küldjük el Önnek a virtuális túra linkjét. Így kényelmesen eldöntheti, hogy megéri-e Önnek a helyszíni látogatás. Meggyozódásunk: igen! Ez az ingatlan ötvözi a robusztus építési minőséget a rugalmas felhasználási lehetőségekkel és a csendes lakókörnyezettel. Ez ideálissá teszi családok, többgenerációs együttélés vagy tágas, további lakótérrel rendelkező otthon számára.

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Részletes felszereltség

- 699 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 152,03 m² Wohnfläche (EG 88,91 m² + OG 63,12 m²)
- 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 PKW's auf der Auffahrt
- Vissmann Vitola 222 Ölheizung aus 2009

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25135030 - 21147 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