

Hamburg – Hausbruch

# Progetto multigenerazionale! Casa bifamiliare + bungalow in una posizione unica sul lato del bosco, a pochi passi dalla S-Bahn!

Codice oggetto: 24135021

360° -Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.083 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24135021	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1952	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera		

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.06.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà

**VP VON POLL  
FINANCE**

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



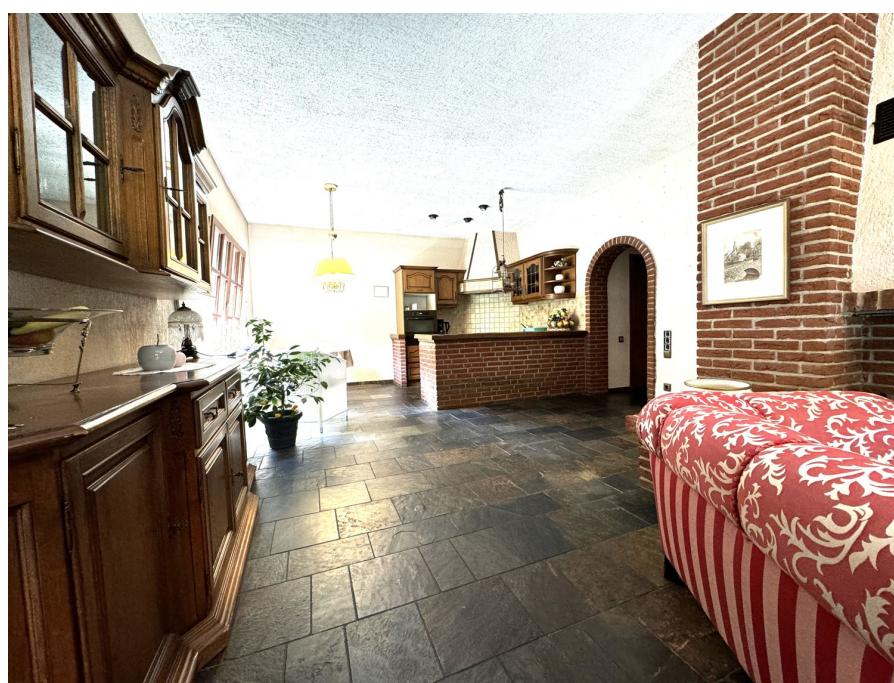
Finanzierung berechnen





Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



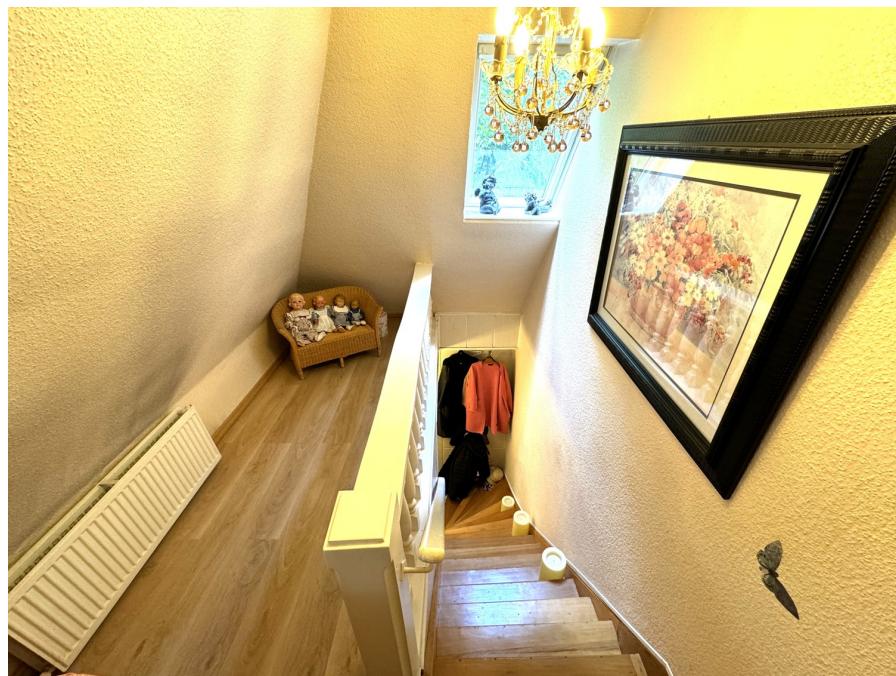
Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



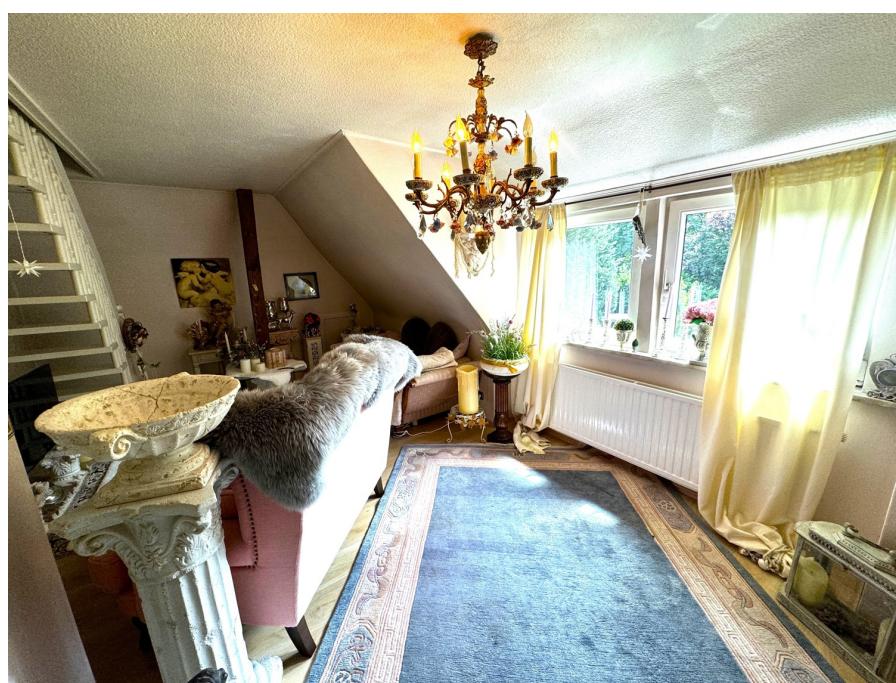
Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



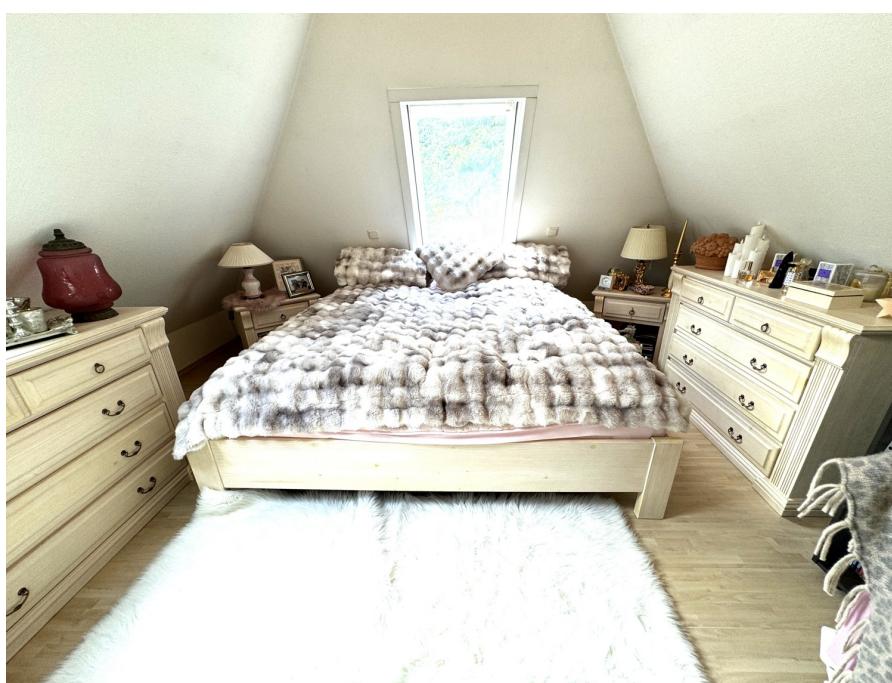
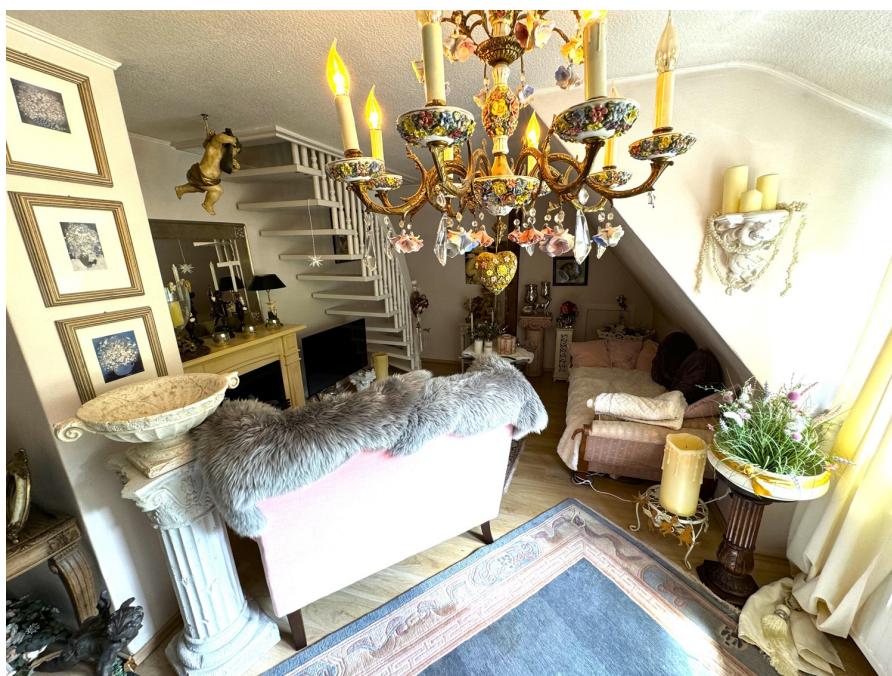
Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



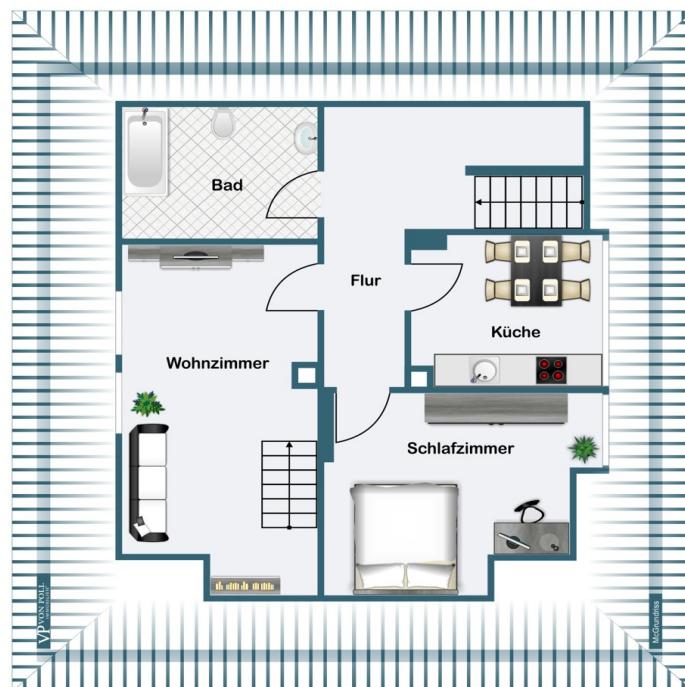
Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

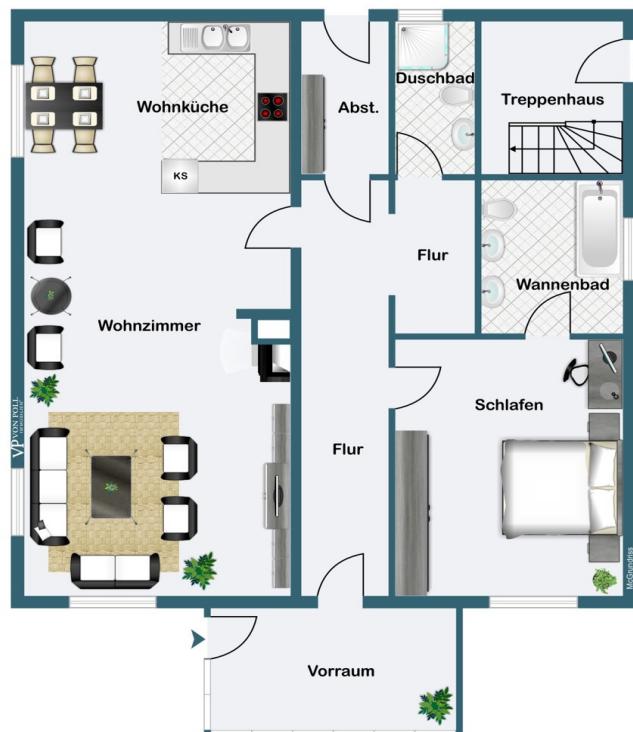
## La proprietà



Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Una prima impressione

Si prega di notare che possiamo elaborare solo le richieste elettroniche inviate tramite i portali se includono informazioni complete sull'indirizzo. Inoltre, possiamo elaborare solo le richieste che includono il vostro numero di telefono. Grazie per la comprensione! Seguendo il motto "Assolutamente fantastico!", vi presentiamo una proprietà situata accanto a una riserva naturale, ma a pochi passi dalla stazione della S-Bahn di Neuwiedenthal! Potremmo raccontarvi così tanto sulla proprietà e mostrarvi 1000 foto, ma non sareste in grado di coglierne la vera bellezza! E nemmeno noi, tra l'altro ;) La proprietà si trova all'interno di una riserva naturale e comprende una casa bifamiliare e diverse dependance. L'edificio principale è una casa bifamiliare costruita nel 1952. L'appartamento al piano terra dispone di un ampio soggiorno con cucina a pianta aperta, una camera da letto, un bagno e un bagno per gli ospiti. Un ingresso separato sul retro della casa conduce all'appartamento al piano superiore. Questo appartamento comprende anche un bagno, una cucina e un soggiorno. Dalla zona giorno, una scala conduce alla mansarda ristrutturata, che funge da camera da letto. La dependance n. 1 è una costruzione solida e dispone di quattro stanze e un bagno. Con alcuni lavori di ristrutturazione, una delle stanze potrebbe essere utilizzata come cucina. Gli allacciamenti sono già presenti. Accanto a questo edificio si trova una casa in legno con una stanza, una cucina e un bagno con doccia separato. Anche la dependance n. 2 dispone di quattro stanze e un bagno con doccia. La dependance n. 3 è composta da un'ampia stanza, una cucina e un bagno. L'intero edificio necessita urgentemente di ristrutturazione. Attenzione a tutti i costruttori e costruttori! No, non si può demolire e ricostruire qui. Non c'è possibilità! Ristrutturare e ristrutturare sono le uniche opzioni.

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Dettagli dei servizi

- 3083 m<sup>2</sup> Grundstück
- Zweifamilienhaus 140 m<sup>2</sup>
- Offene Küche im Erdgeschoss
- Einbauküche im Obergeschoss
- Kamin
- Doppelcarport
- Gartenteich
- 3 Nebengebäude mit jeweils Küche und Badezimmer

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 242.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 24135021 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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