

Hamburg – Hausbruch

## Spazioso appartamento con balcone – vicino alla S-Bahn e in posizione ai margini del bosco

**Codice oggetto: 25135027**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 309.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

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

Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135027	Prezzo d'acquisto	309.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



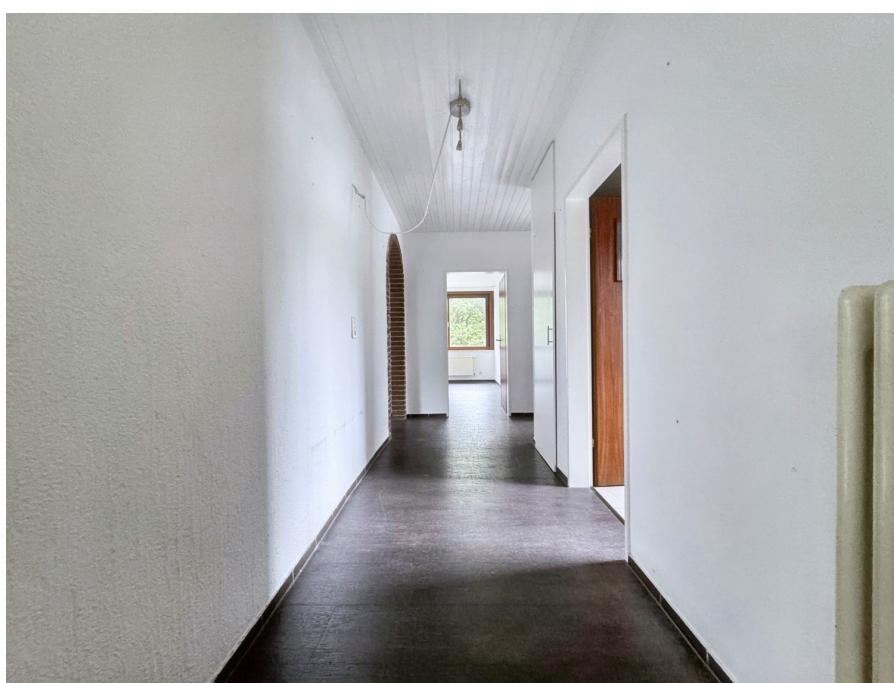
Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



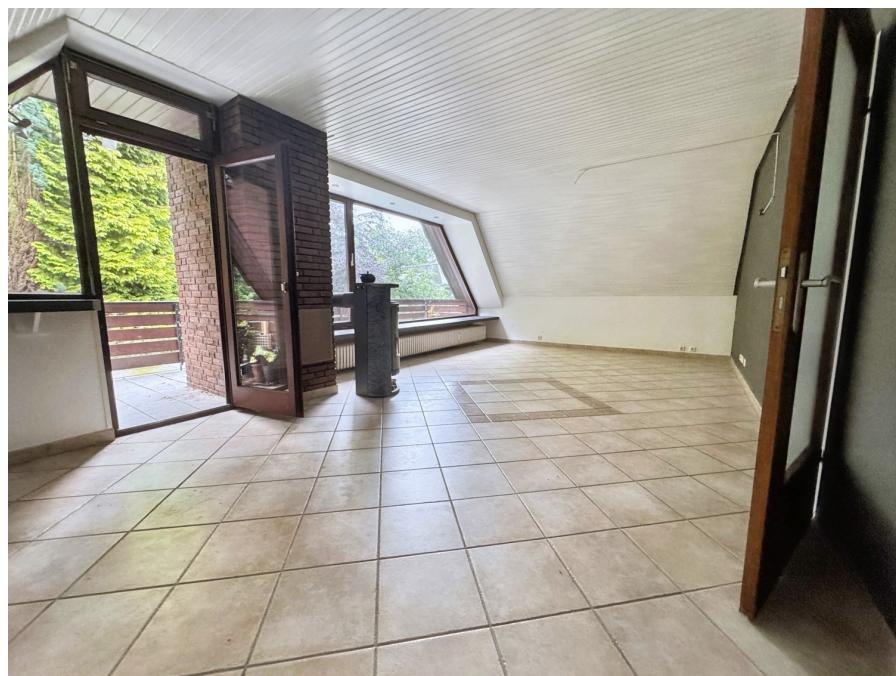
Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



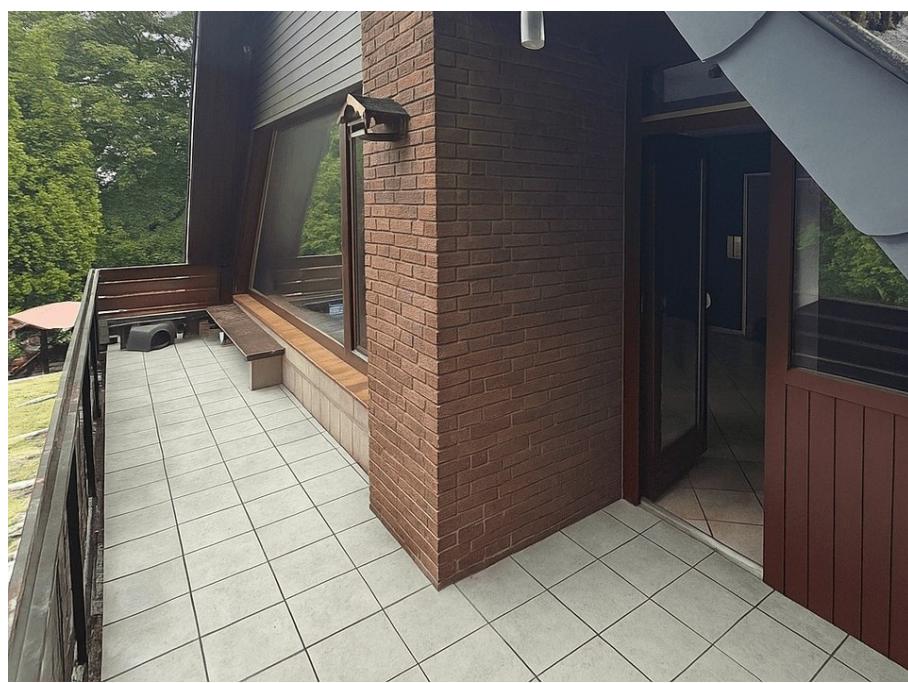
Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



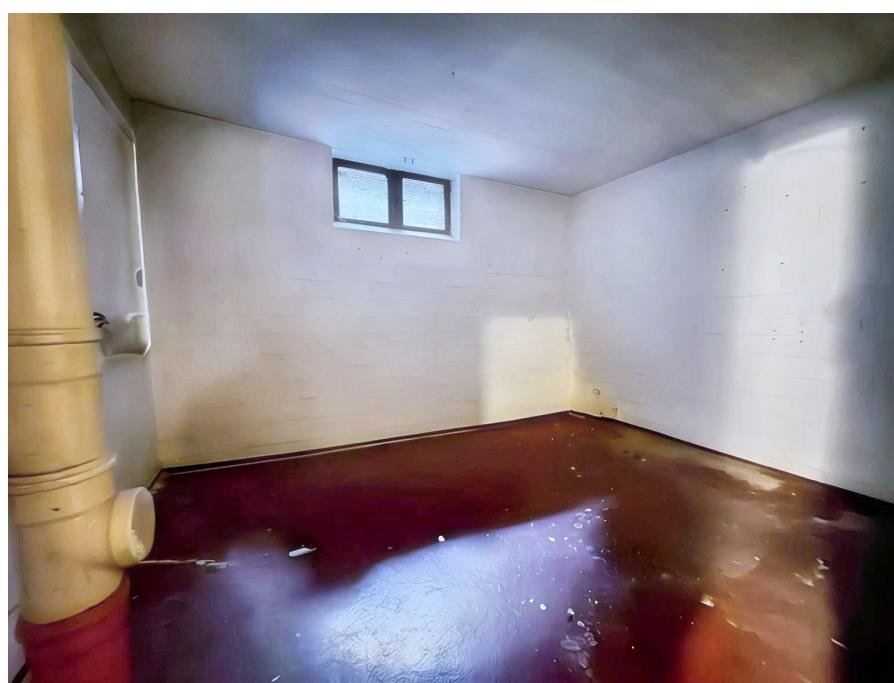
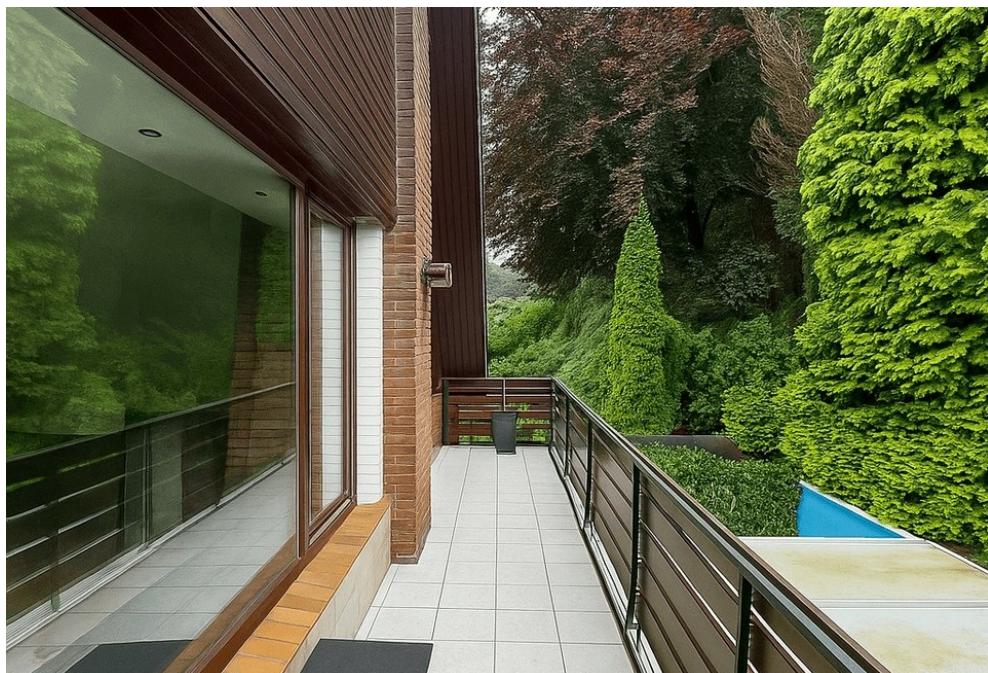
Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento si trova al piano superiore di una casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1973, in una delle zone più ambite di Hausbruch. Situato in posizione tranquilla, immerso nel verde, ma con ottimi collegamenti: la stazione della S-Bahn di Neuwiedenthal è a soli cinque minuti a piedi. Godetevi la tranquillità della natura senza rinunciare ai comfort cittadini. L'appartamento vanta una disposizione ben progettata con tre camere da letto, un bagno per gli ospiti, una cucina separata e un soggiorno molto spazioso con un accogliente camino e accesso a un ampio balcone, ideale per rilassarsi all'aperto. Un punto di forza è l'uso esclusivo della soffitta, accessibile solo da questo appartamento. Che venga utilizzata come pratico ripostiglio o, dopo la ristrutturazione, come ulteriore spazio abitativo, questa offre l'opportunità di aumentare significativamente la superficie abitabile e di ampliare l'immobile in base alle proprie preferenze.

L'appartamento è in buone condizioni, ma offre spazio per ammodernamenti in alcune aree, in particolare in cucina e in bagno, a seconda dei propri gusti. Entrambi gli ambienti sono funzionali e utilizzabili, ma potrebbero essere ristrutturati per soddisfare gli standard abitativi moderni. Per chi ha difficoltà a visualizzare stanze completamente arredate, abbiamo incluso alcune immagini di esempio generate dall'intelligenza artificiale. Queste mostrano potenziali idee di interior design e danno un'idea delle possibilità offerte da questa proprietà. Lasciatevi ispirare! Al piano interrato troverete un ripostiglio privato e una lavanderia in comune con attacco per la lavatrice. L'offerta è completata da un garage di pertinenza dell'appartamento, già dotato di presa elettrica a muro, perfetto per chi vuole vivere pensando al futuro. Non c'è davvero niente di meglio!

Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Dettagli dei servizi

- 1304 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück ( davon 35/100 Miteigentumsanteil )
- Ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Codice oggetto: 25135027 - 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)