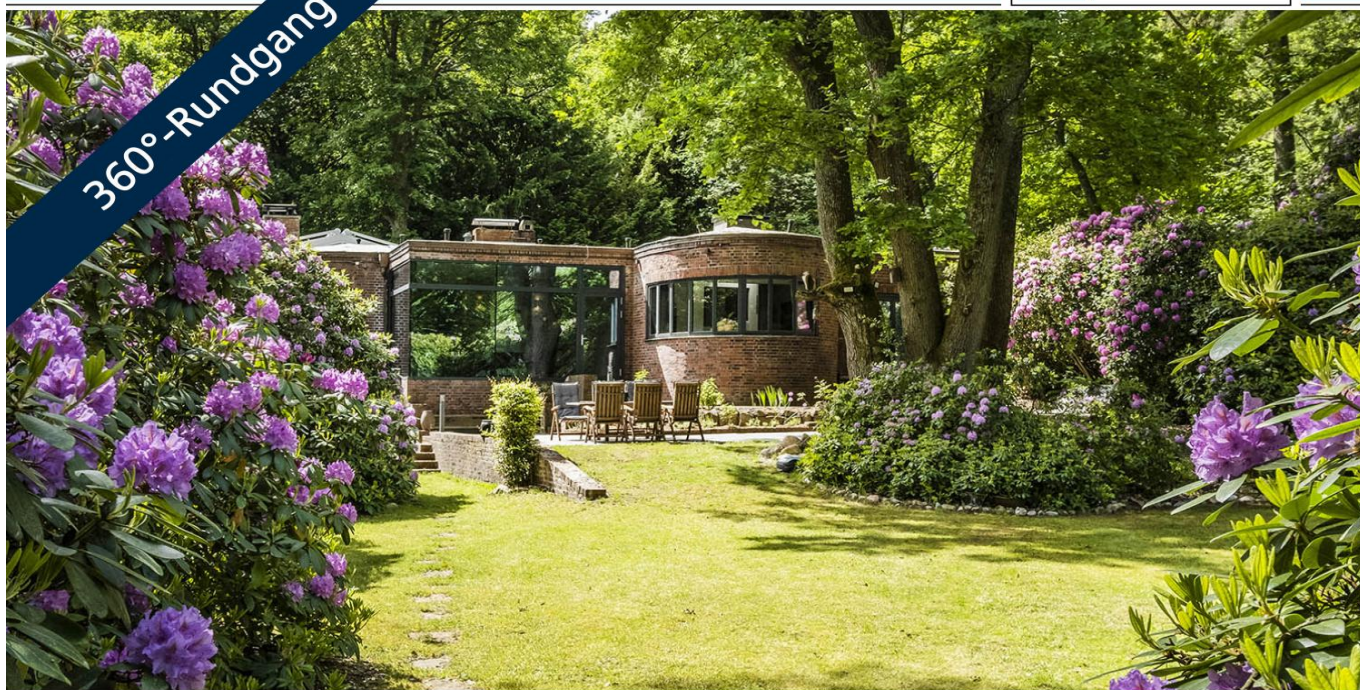


Hamburg - Hausbruch

# Architektur trifft Natur - Exklusive Bauhausvilla im Süden Hamburgs

*Codice oggetto: 26135007*

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 13.050 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26135007 - 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: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135007	Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 380 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	11	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1928	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2033	Consumo energetico	127.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



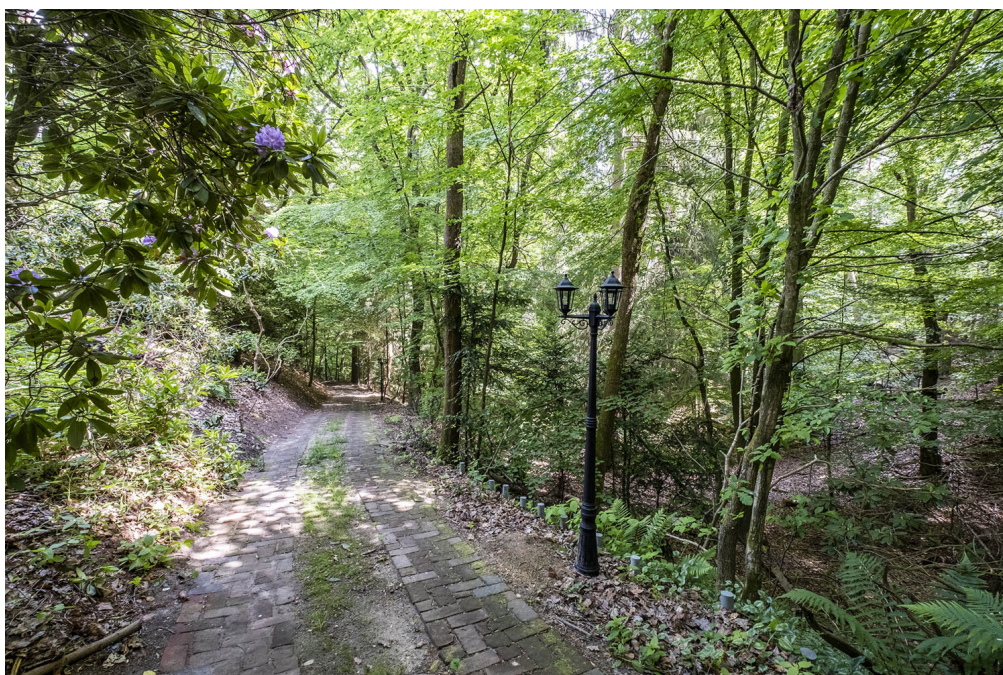
Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## La proprietà



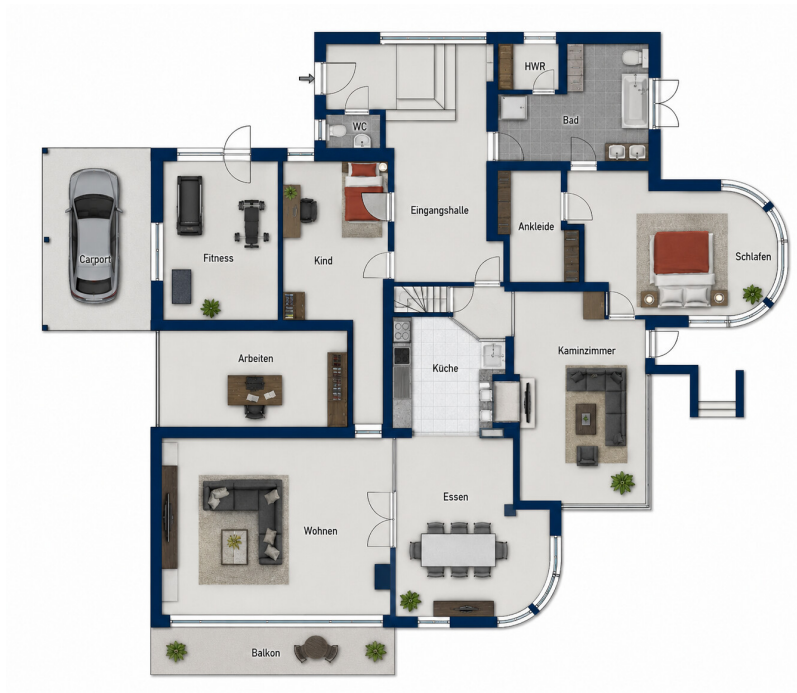
**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

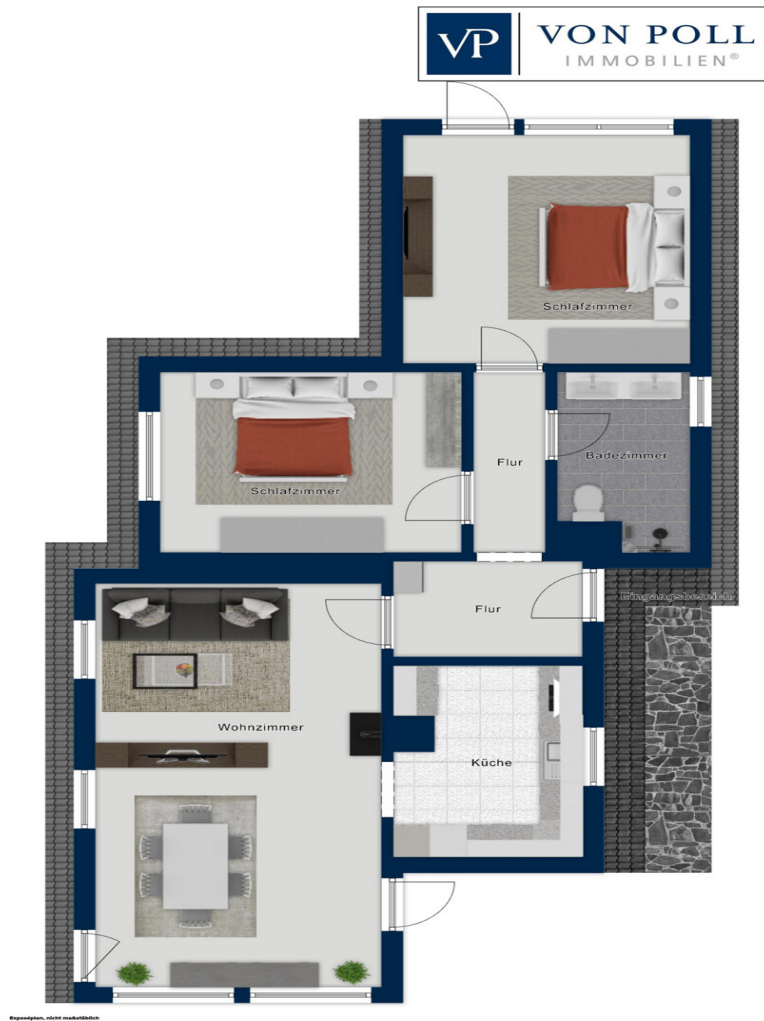
## La proprietà



Codice oggetto: 26135007 - 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: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche, umfassend sanierte Bauhaus-Villa mit Geschichte vereint auf eindrucksvolle Weise architektonische Zurückhaltung mit überraschender Großzügigkeit. Ursprünglich im Jahr 1928 erbaut und 2021–2023 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie heute als modernes Wohnensemble mit großzügigem Raumangebot, bestehend aus einem Haupthaus inklusive Einliegerwohnung sowie einem separaten Nebengebäude.

Bereits die straßenseitige Ansicht unterstreicht den besonderen Charakter: bewusst dezent und nahezu unscheinbar gehalten, fügt sich das Haus harmonisch in seine Umgebung ein. Erst auf den zweiten Blick offenbart sich die hochwertige Gestaltung – eine stilvolle Klinkerfassade, ergänzt durch anthrazitfarbene Fenster sowie moderne Holz- und Glaselemente.

Im Inneren entfaltet sich eine beeindruckende Offenheit. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude umfassend erneuert – von Leitungen und Elektrik bis hin zu Dach, Fenstern, Dämmung und Heizung, um nur einen Teil zu nennen. Gleichzeitig wurde die Bauhausarchitektur bewahrt, sodass der ursprüngliche Charme erhalten geblieben ist.

Der repräsentative Eingangsbereich mit fast vier Meter hohen Decken und edlem Fischgrätparkett vermittelt sofort ein Gefühl von Weite und Eleganz. Von hier aus gelangt man in die privaten Räume sowie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und fließendem Übergang in den Garten.

Das liebevoll angelegte Grundstück mit altem, sehr imposantem Rhododendron und gewachsenem Baumbestand bildet eine nahezu uneinsehbare Oase der Ruhe. Durch die großzügigen Fensterflächen entsteht in fast allen Räumen das Gefühl,

mitten in der Natur zu leben.

Die offene Nolte-Einbauküche ist perfekt in den Wohnbereich integriert und ermöglicht stilvolles Kochen in geselliger Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist ein weiterer, direkt angrenzender Wohnbereich mit Blick in die Baumwipfel durch die umlaufende Fensterfront und ein großes, auf Wunsch elektrisch abdunkelbares Dachfenster. Durch die unauffällig in der Decke versenkbare Leinwand und den vorhandenen Projektor eignet er sich ebenso als Rückzugsort. Der angrenzende Balkon verstärkt das naturnahe Wohngefühl zusätzlich.

Warme Holzelemente, hochwertiges Fischgrätparkett, gezielte Lichtakzente sowie vorhandene Kamine sorgen für eine harmonische und wohnliche Atmosphäre in allen Bereichen.

Ein weiteres Highlight ist das separate Holzhaus, das sich derzeit im Wiederaufbau befindet. Es umfasst zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen offenen Wohnbereich mit Küche, Arbeitsbereich und Kamin. Geplant ist eine Beheizung über Luft/Luft-Wärmepumpen. Dank der eigenständigen Nutzung eignet es sich ideal für Gäste, Freunde oder zur langfristigen Vermietung.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr einzigartiges Zusammenspiel aus äußerer Zurückhaltung und innerer Großzügigkeit – ein Rückzugsort für alle, die Natur, Privatsphäre und architektonische Qualität schätzen. Das Grundstück ist dabei das eigentliche, heimliche Highlight des Objekts.

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück bietet durch seine weitläufige Anlage ein Höchstmaß an Privatsphäre und ist in weiten Teilen nahezu uneinsehbar. Eingebettet in einen über Jahrzehnte gewachsenen, beeindruckenden Altbaubestand vermittelt das Anwesen eine seltene Ursprünglichkeit und eine besondere Atmosphäre. Der Baumbestand lässt sich über mehr als 100 Jahre zurückverfolgen und blieb in dieser Zeit von forstwirtschaftlicher Nutzung unberührt – ein Charaktermerkmal, das dem Grundstück seine ehrwürdige und naturbelassene Ausstrahlung verleiht.

Zwei voneinander unabhängige Zufahrten ermöglichen eine komfortable und

flexible Erschließung des Anwesens. Unterschiedlich gestaltete Bereiche auf dem Grundstück schaffen vielfältige Möglichkeiten für Rückzug, Erholung und Freizeitgestaltung. Ob entspannte Stunden in absoluter Ruhe, naturnahe Aktivitäten oder individuelle Wellness- und Rückzugsorte – dieses besondere Grundstück eröffnet Raum für ein außergewöhnliches Lebensgefühl inmitten unverfälschter Natur.

**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Dettagli dei servizi

- Ca. 13050 m<sup>2</sup> Grundstück im Außengebiet
- Ca. 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bauhaus Architektur
- Zwei Holzkamine
- Zwei- und Dreifachverglaste anthrazitfarbene Fensterelemente
- Hochwertiges Parkett in Fischgrätoptik verlegt
- Hochwertige Einbauküche von Nolte
- Neue Holzpelletheizung
- Umfassende Modernisierung/Sanierungen ( Dach, Dämmung, Wasser- und Elektroleitungen)
- Atmosphärisches Waldgrundstück
- Jacuzzi mit Holzofen
- Fasssauna mit Blick in die Natur
- Fitnessbereich
- Garage und Doppelcarport (weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück)
- Wallbox
- Einliegerwohnung mit seperatem Zugang
- Separates Nebengebäude mit eigener Hausnummer

**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in besonders ruhiger und naturnaher Lage im Hamburger Süden, eingebettet in die reizvolle Landschaft rund um die Schwarzen Berge und den Wulmstalgrund. In unmittelbarer Nähe zum weitläufigen niedersächsischen Staatsforst gelegen, eröffnet sich hier eine Umgebung von besonderer Ursprünglichkeit, geprägt von sanft hügeliger Topografie, gewachsenem Baumbestand und der charakteristischen Heideflora der Region.

Das großzügige Grundstück liegt in einem nahezu uneinsehbaren Bereich und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie ein intensives Naturerlebnis direkt vor der eigenen Haustür. Die umliegenden Wälder und Naturräume laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in einer der schönsten Landschaften des Hamburger Südens ein.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung gewährleistet: Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen über den Elbtunnel oder die Elbbrücken eine zügige Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das überregionale Umland. Auch die S-Bahn-Station Neuwiedenthal bietet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Diese besondere Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ein perfekter Rückzugsort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und die Nähe zu einer einzigartigen Naturlandschaft schätzen.

**Codice oggetto: 26135007 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26135007 - 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)