

Hamburg - Hausbruch

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

Codice oggetto: 26135022

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 326 m²

Codice oggetto: 26135022 - 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: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135022
Superficie netta	ca. 105 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	93.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

La proprietà



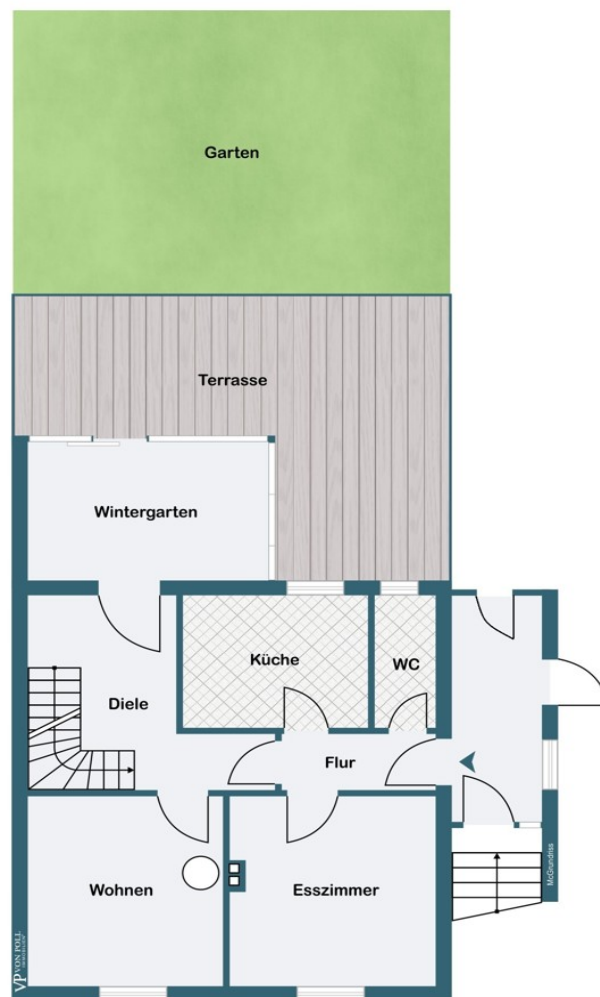
Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

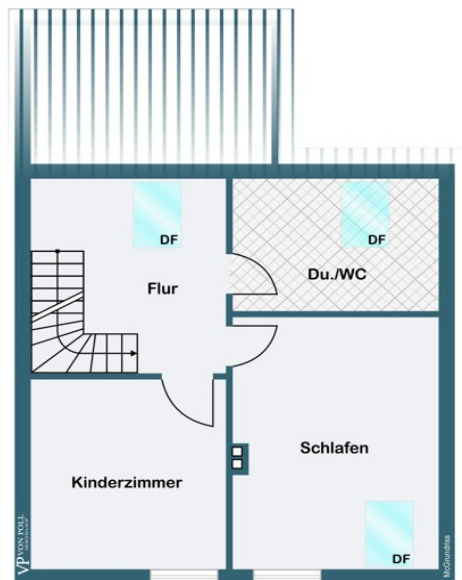
La proprietà

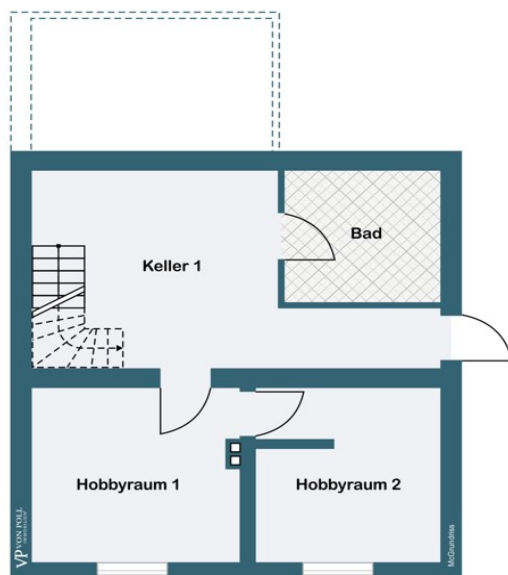


Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

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: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus 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 Reihenmittelhaus 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.

Codice oggetto: 26135022 - 21149 Hamburg - Hausbruch

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26135022 - 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: 26135022 - 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: 26135022 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com