

Hamburg – Hausbruch

## Vivere insieme, vivere insieme – casa unifamiliare con appartamento per gli ospiti

Codice oggetto: 25135030

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,03 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25135030 - 21147 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25135030                             |
| Superficie netta    | ca. 152,03 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1977                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 599.000 EUR                                                        |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                               |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                         |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                          |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                              |

Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

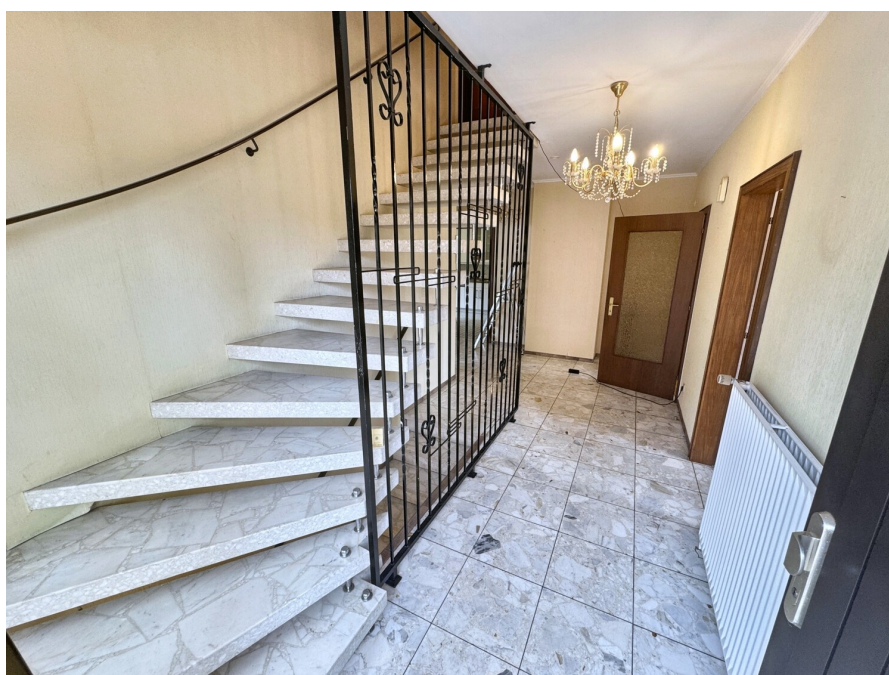
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 246.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



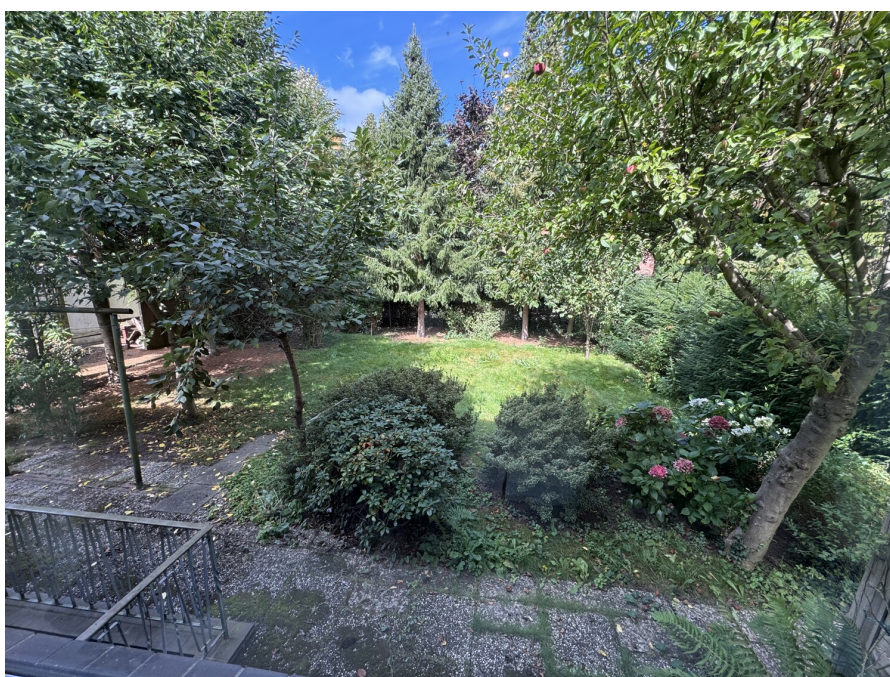
Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



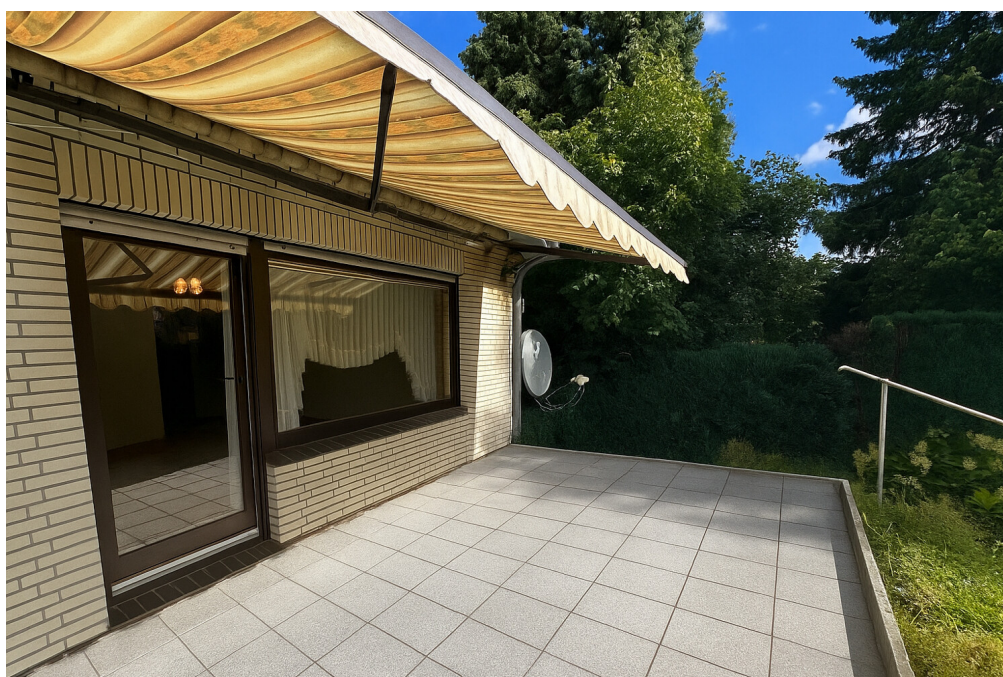
Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



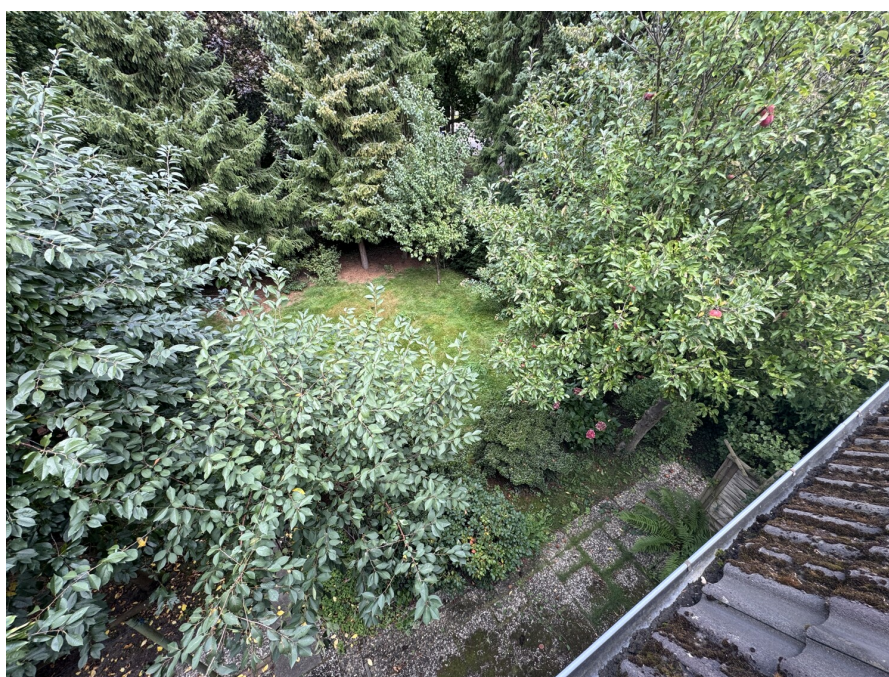
Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



### 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

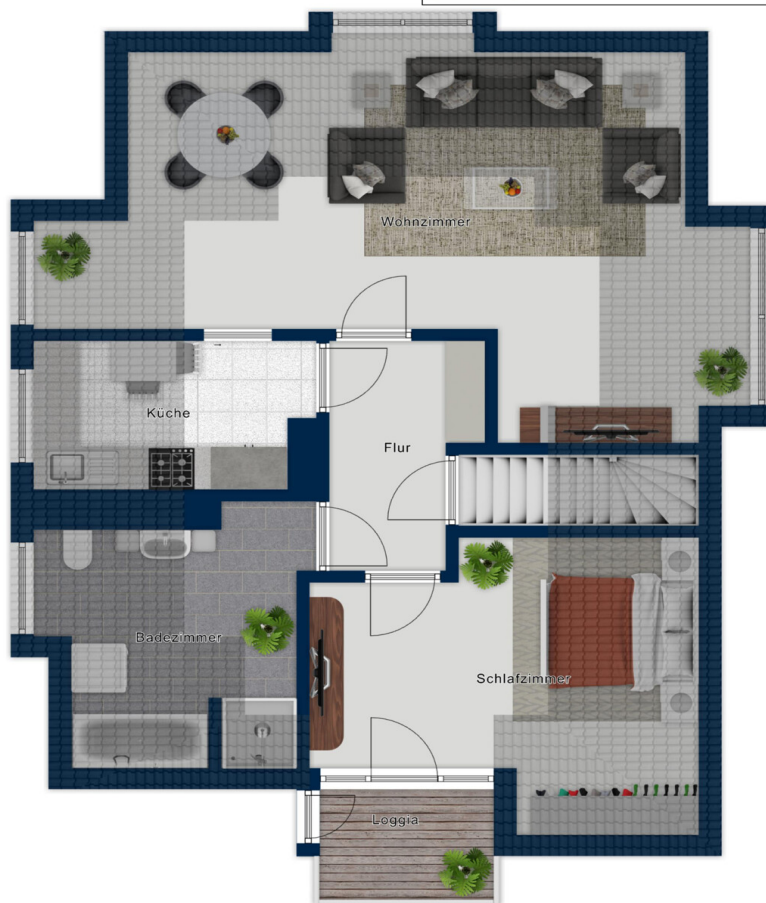


Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## 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: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Una prima impressione

Costruita nel 1977 dal rinomato studio Viebrock, questa casa indipendente sorge su un terreno di 699 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua solida costruzione e la planimetria ben progettata. La proprietà offre versatili opzioni di utilizzo: può essere utilizzata sia come spaziosa casa di famiglia che come residenza indipendente con un appartamento annesso. Il piano terra dispone di due camere da letto, un'ampia cucina con accesso alla zona giorno e pranzo open space e accesso diretto alla soleggiata terrazza esposta a sud, perfetta per rilassarsi all'aperto. Il bagno modernizzato è dotato di una cabina doccia e di un comodo scaldasalviette. Al piano superiore si trova un confortevole appartamento con una camera da letto e accesso a una loggia con splendida vista sul giardino. Su questo piano si trovano anche un ampio bagno con doccia e vasca, oltre a una cucina compatta collegata all'ampia zona giorno tramite una porta scorrevole. Questa zona giorno offre ampio spazio per un arredamento personalizzato e, se lo si desidera, può essere divisa in due stanze separate. L'area completamente interrata offre numerosi ripostigli e locali hobby, una spaziosa lavanderia e un locale caldaia con impianto di riscaldamento a gasolio rinnovato nel 2009. Grazie al comodo accesso esterno, si può raggiungere direttamente il giardino dalla cantina. Sono disponibili diversi posti auto esterni e un garage per i veicoli. L'ingresso laterale del garage, che conduce direttamente al giardino, è particolarmente pratico. L'immobile necessita di ristrutturazione, ma proprio in questo risiede il suo grande potenziale: grazie alla solida costruzione, è possibile dare libero sfogo alle proprie idee e modernizzare e progettare gli ambienti secondo i propri desideri. Dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile, saremo lieti di fornirvi il link al tour virtuale. Questo vi permetterà di decidere con calma se una visita in loco vale la pena. Ne siamo convinti: sì! Questa proprietà combina una solida qualità costruttiva con opzioni di utilizzo flessibili e una posizione residenziale tranquilla. Questo la rende ideale per famiglie, per la vita multigenerazionale o come casa spaziosa con ulteriore spazio abitativo.

Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Dettagli dei servizi

- 699 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Ca. 152,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( EG 88,91 m<sup>2</sup> + OG 63,12 m<sup>2</sup> )
- 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

**Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25135030 - 21147 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)