Hamburg – Hausbruch

Gemeinsam wohnen, miteinander leben – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 25135030

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

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 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 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	Diagnosi 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

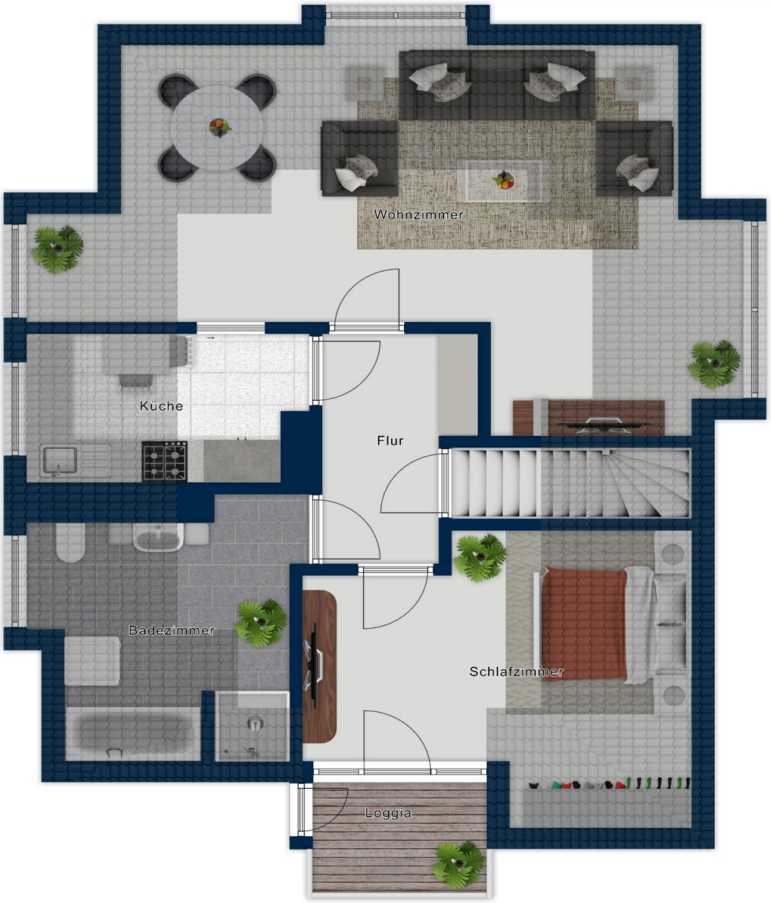
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Planimetrie

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®



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

Dieses 1977 von der renommierten Firma Viebrock erbaute Einfamilienhaus steht auf einem
699 m² großen Eigenlandgrundstück und überzeugt durch eine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Sie kann entweder als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie oder in getrennter Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Zugang zum offenen Ess- und Wohnbereich sowie ein direkter Ausgang zur sonnigen Südterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich eine gemütliche Einliegerwohnung. Sie verfügt über ein Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, von der aus Sie einen wunderschönen Blick in den Garten genießen können. Außerdem erwarten Sie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine kompakte Küche, die durch eine Schiebetür mit dem weitläufigen Wohnbereich verbunden ist. Dieser bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und kann bei Bedarf auch in zwei separate Räume unterteilt werden.

Der vollunterkellerte Bereich bietet zahlreiche Lager- und Hobbyräume, eine großzügige Waschküche sowie einen Heizungsraum mit einer im Jahr 2009 erneuerten Ölheizung. Dank des praktischen Außenzugangs gelangen Sie direkt vom Keller in den Garten.

Für Fahrzeuge stehen mehrere Außenstellplätze sowie eine Garage zur Verfügung. Besonders praktisch ist der Seiteneingang der Garage, der direkt in den Garten führt.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig – genau darin liegt jedoch ihr großes Potenzial: Dank der soliden Bausubstanz können Sie Ihren eigenen Ideen freien Lauf lassen und die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Nach dem Download des Exposés stellen wir Ihnen gerne den Link zur virtuellen Besichtigung zur Verfügung. So können Sie in Ruhe entscheiden, ob sich ein Vor-Ort-Termin für Sie lohnt. Wir sind überzeugt: Es lohnt sich!

Diese Immobilie verbindet eine robuste Bauqualität mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage. Damit ist sie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen

oder als großzügiges Eigenheim mit zusätzlichem Freiraum.

CODICE OGGETTO: 25135030 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Dettagli dei servizi

- 699 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 152,03 m² Wohnfläche (EG 88,91 m² + OG 63,12 m²)
- 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 mehere 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/(m²*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 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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com