

Hamburg – Hausbruch

# Großzügige Wohnung mit Balkon – S-Bahn-Nähe trifft Waldrandlage

Número da propriedade: 25135027

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 309.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25135027    |
| Área                   | ca. 92 m²   |
| Piso                   | 1           |
| Quartos                | 4           |
| Quartos                | 3           |
| Casas de banho         | 1           |
| Ano de construção      | 1973        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 309.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 164.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.01.2027          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1973                     |

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



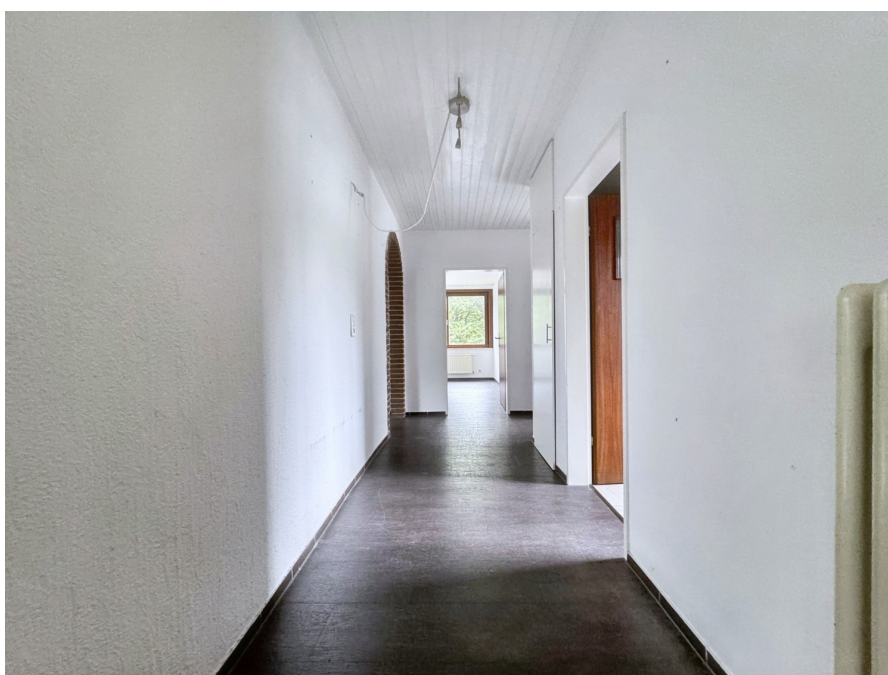
Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Uma primeira impressão

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1973 – in einer der begehrtesten Lagen von Hausbruch. Ruhig gelegen, mitten im Grünen, und doch hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist in nur fünf Gehminuten erreichbar. So genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit drei Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einer separaten Küche sowie einem sehr geräumigen Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist das Sondernutzungsrecht am Spitzboden, der ausschließlich von dieser Wohnung aus begehbar ist. Ob als praktische Lagerfläche oder – nach Ausbau – als zusätzlicher Wohnbereich: Hier haben Sie die Möglichkeit, erheblich an Fläche zu gewinnen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu erweitern.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch an einzelnen Stellen – insbesondere in Küche und Badezimmer – Raum für Modernisierungen nach eigenem Geschmack. Beide Räume sind funktional und nutzbar, könnten aber durch eine Auffrischung an heutigen Wohnkomfort angepasst werden.

Für alle, die sich schwer tun, sich Räume fertig eingerichtet vorzustellen, haben wir einige KI-generierte Beispielbilder ergänzt. Diese zeigen mögliche Einrichtungsideen und geben Ihnen ein Gefühl dafür, was sich aus dieser Immobilie machen lässt. Lassen Sie sich inspirieren!

Im Keller stehen Ihnen ein eigener Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage – bereits mit Wallboxkabel vorbereitet – perfekt für alle, die zukunftsorientiert wohnen möchten.

Mehr geht wirklich nicht!

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Número da propriedade: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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