

Hamburg - Hausbruch

# Großzügige Dachgeschosswohnung in Altbauvilla

Número da propriedade: 26135101

360°-Rundgang



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

PREÇO DO ALUGUEL: 900 EUR • ÁREA: ca. 82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

**Número da propriedade: 26135101 - 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: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26135101	Preço do aluguel	900 EUR
Área	ca. 82 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	160 EUR
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1901		

Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Electro	Procura final de energia	273.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1901

Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch

## O imóvel



**Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## Uma primeira impressão

Die großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist ab sofort bezugsbereit und befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1901 mit lediglich drei Wohneinheiten. Die Wohnung präsentiert sich in einem größtenteils renovierten Zustand und verbindet den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit modernen Ausstattungsmerkmalen.

Ein besonderes Highlight ist die in diesem Jahr neu eingebaute Küche, die der Wohnung einen zeitgemäßen und frischen Wohnkomfort verleiht. Die gut geschnittenen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause.

Zur Wohnung gehört zudem ein kleiner Gartenanteil, der zum Entspannen, Verweilen oder auch zum Gärtnern einlädt und zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft. Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf für monatlich 35,00 € zusätzlich angemietet werden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung, während die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Die Kosten für Strom sowie die Versorgung der Heiz- und Warmwasseranlagen sind vom künftigen Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Hierzu ist eigenständig ein entsprechender Vertrag abzuschließen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus historischem Charme, großzügigem Wohnraum und naturnahem Wohnen.

Wir weisen darauf hin, dass elektronische Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe der Adressdaten sowie einer Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Der Eigentümer wünscht eine Vermietung an maximal einen 4-Personen-Haushalt mit eigenem, geregelter Nettoeinkommen von mind. 3500,00 Euro. Transferleistungen können hierbei leider nicht berücksichtigt werden.

**Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Detalhes do equipamento**

- 4 1/2 Zimmer
- Rolläden
- Neue Einbauküche
- Neue Fußbodenbeläge
- Frisch renoviert
- Gartenanteil zur privaten Nutzung + Gartenschuppen
- Stellplatz kann für 35 Euro monatlich separat angemietet werden

**Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage im Hamburger Süden mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Buslinien befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg-Harburg Zentrum mit Anschluss an den DB-Bahnhof sowie nach Hamburg-Neugraben mit direkter Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch der Fährhafen Finkenwerder mit der beliebten Fährverbindung Richtung Hamburger Zentrum ist bequem erreichbar.**

**Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende Naherholungsgebiet „Harburger Berge“, das mit seinen weitläufigen Grünflächen, Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.**

**Die Lage verbindet somit urbane Mobilität mit naturnahem Wohnen und eignet sich ideal für Berufspendler ebenso wie für Freizeit- und Naturliebhaber.**

**Número da propriedade: 26135101 - 21149 Hamburg - Hausbruch**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26135101 - 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)**