Hamburg – Hausbruch

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

***Objektnummer: 25135027***

**KAUFPREIS:** 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25135027 |
| Wohnfläche | ca. 92 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 17.01.2027 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 164.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

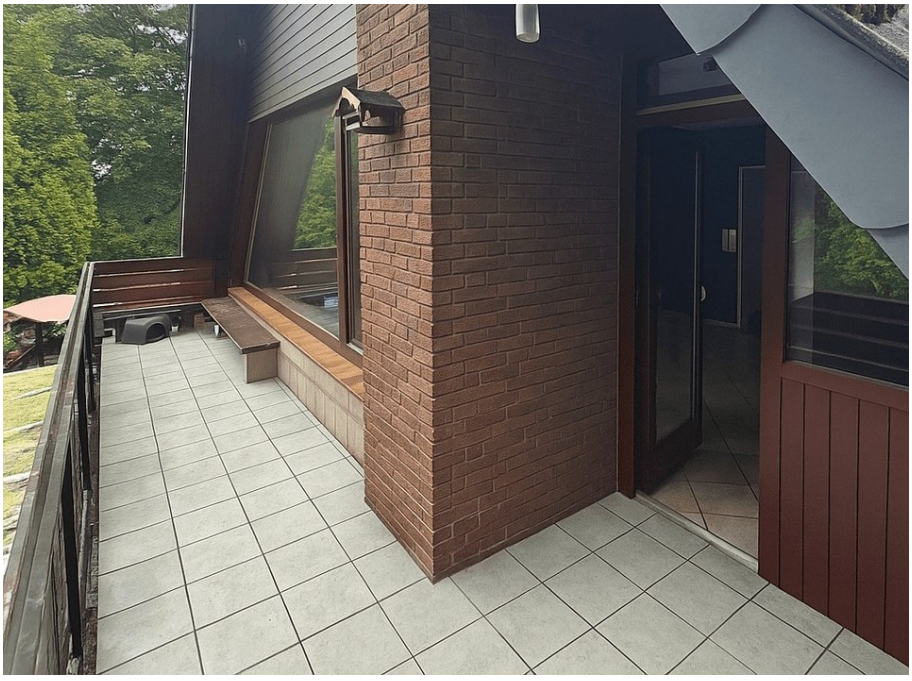
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Ein erster Eindruck

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!

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Ausstattung und Details

- 1304 m² Eigenlandgrundstück ( davon 35/100 Miteigentumsanteil )
- Ca. 92 m² Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m² 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

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2027.
Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com