Hamburg – Hausbruch

Gepflegtes Einfamilienhaus auf Traumgrundstück in bester Lage!

Objektnummer: 25135025

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 940 m²

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick

Objektnummer	25135025
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	129.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

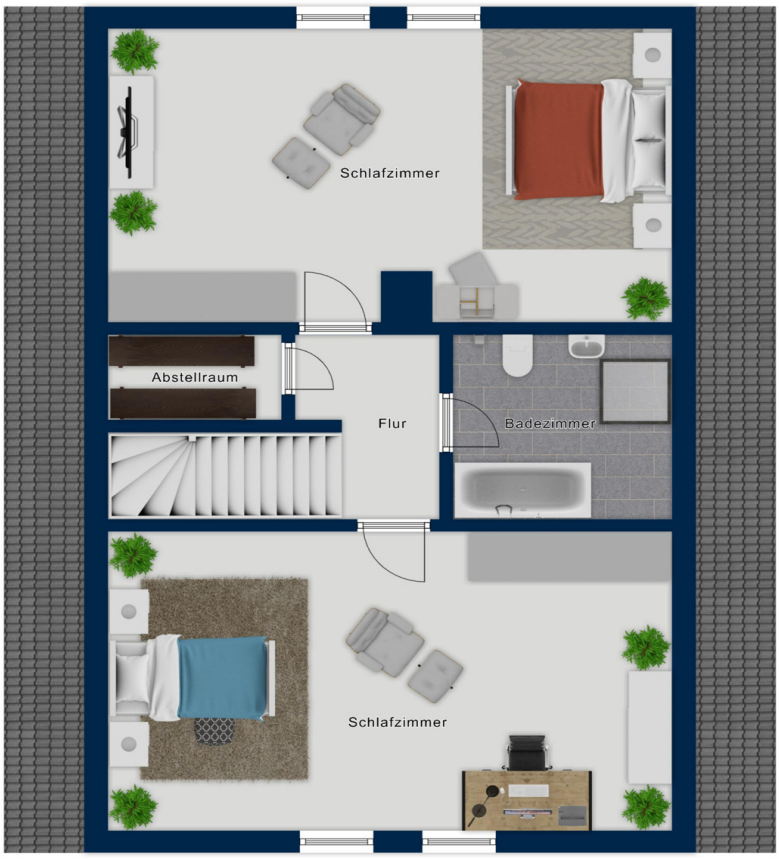
Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Ein erster Eindruck

Zur optimalen Vorbereitung auf eine mögliche Besichtigung stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés auf Anfrage gerne einen Link zur virtuellen 360°-Tour zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, sich bereits vorab in aller Ruhe ein genaues Bild vom Haus zu machen. Besichtigungstermine möchten wir bewusst nur mit Interessenten vereinbaren, die sich bereits mit der Lage, der Größe sowie dem Angebotspreis auseinandergesetzt haben. So können wir den Prozess für alle Beteiligten effizient und zielgerichtet gestalten.

In einer angenehm ruhigen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Hamburg-Neuwiedenthal erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978. Die zentrale Lage mit fußläufiger Anbindung an die S-Bahn vereint urbanen Komfort mit entspannter Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die zentrumsnah und doch im Grünen leben möchten.

Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 940?m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein geräumiges Schlafzimmer, ein helles Büro sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne. Die separate Küche bietet die Möglichkeit, durch einen Durchbruch zum Wohnzimmer eine offene, moderne Wohnküche zu realisieren. Das Wohnzimmer selbst ist großzügig geschnitten, gut proportioniert und gewährt direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Garten – ein echtes Highlight für Familien, Gartenliebhaber oder gesellige Abende im Freien.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, die bei Bedarf geteilt werden können, um zusätzliche Räume zu schaffen. Ein praktischer Abstellraum sowie ein kleines Zimmer, das sich hervorragend für den Einbau eines zusätzlichen WCs eignet, ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist vollständig unterkellert und sowohl von innen als auch von außen zugänglich. Der Keller umfasst neben einem Heizungsraum drei individuell nutzbare Räume – ideal als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt. Ein besonderes Highlight ist der große, vielseitige Hobbyraum, der sich hervorragend als Gästezimmer, Fitnessbereich oder Heimkino eignet. In einem der Lagerräume befindet sich derzeit eine Sauna, die zusätzlichen Komfort und Wellness in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor zur

Verfügung. Ein angrenzender Lagerraum mit elektrischer Öffnung bietet praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Aus unserer Sicht ist der Renovierungsaufwand der Bestandsimmobilie überschaubar und sie bietet eine hervorragende Grundlage für alle, die mit etwas Eigenleistung ihr neues Zuhause gestalten möchten. Dank seiner attraktiven Lage und seines Entwicklungspotenzials bietet das Objekt auch für Investoren und Bauwillige eine interessante Perspektive, denn das großzügige Grundstück eröffnet gemäß des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 29 / Hausbruch 28 spannende Möglichkeiten. Eine Neubebauung mit zwei Einfamilien- oder Reihenhäusern sollte gemäß den Vorgaben (GRZ 0,4/GFZ 0,5) realisierbar sein. Hier geht also was – ob zum Wohnen, Entwickeln oder Investieren!

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Ausstattung und Details

- Grundstück 940 m²
- Wohnfläche ca. 140 m² + 78 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- 6 Zimmer (4 vollwertige Zimmer und zwei halbe Zimmer)
- Außenjalousien (EG elektrisch, OG manuell)
- Vollkeller mit Hobbyraum und drei Lagerräumen. (Zwei Räume beheizbar)
- Sauna
- 2 Garagen + 2 Freiplätze + Lagerraum für Gartengeräte
- Bebauungsplan Neugraben-Fischbek/ Hausbruch 28
- GRZ 0,4 + GFZ 0,5

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Hamburger Stadtteil Neuwiedenthal, der zum Bezirk Harburg gehört. Geprägt ist die Umgebung durch eine angenehme Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Grünflächen und kleinen Parks. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und zeichnet sich durch eine gute soziale Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal (Linien S3 und S31) liegt nur einen Katzensprung entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Harburg und Stade. Darüber hinaus bieten mehrere Buslinien zusätzliche Mobilitätsoptionen.

Die Nähe zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide ist besonders attraktiv. Es lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein und ist somit ein echtes Plus für Naturfreunde und alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Naturerlebnisse verzichten möchten.

Darüber hinaus profitiert die Lage von der Nähe zum Airbus-Werk in Finkenwerder, was sie auch für Berufspendler aus der Luftfahrtbranche interessant macht. Ebenso ist das Alte Land – eines der größten Obstanbaugebiete Europas – in kurzer Zeit erreichbar. Es bietet mit seinen Obstplantagen, charmanten Dörfern und Ausflugszielen einen hohen Freizeitwert und lädt besonders in den Frühlings- und Sommermonaten zu Entdeckungstouren ein.

Die Lage vereint somit die Vorzüge urbaner Infrastruktur mit hoher Wohnqualität im Grünen – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25135025 - 21147 Hamburg – Hausbruch

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25135025 - 21147 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