

Hamburg – Hausbruch

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

CODE DU BIEN: 25135027

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135027
Surface habitable	ca. 92 m ²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	164.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2027	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



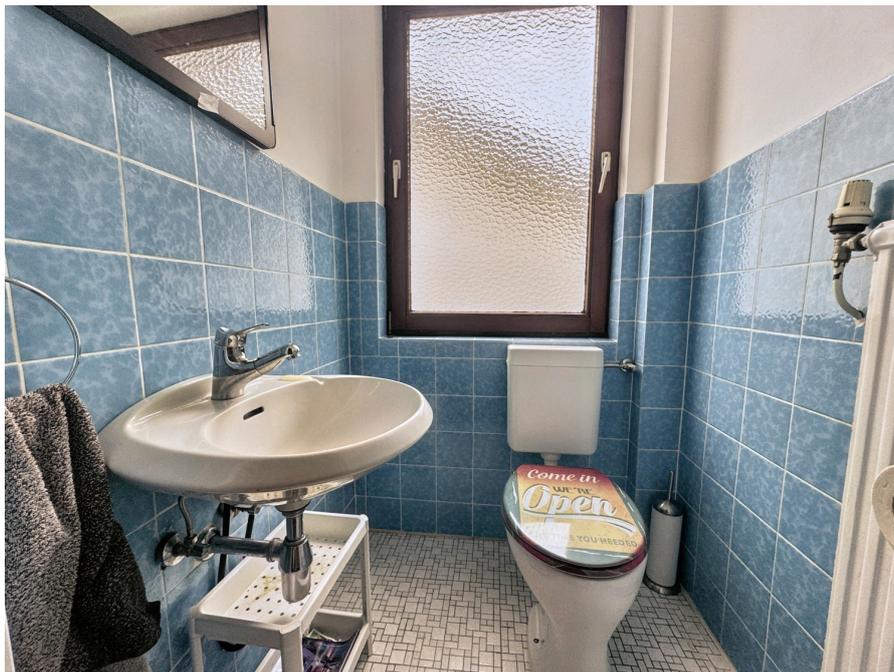
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



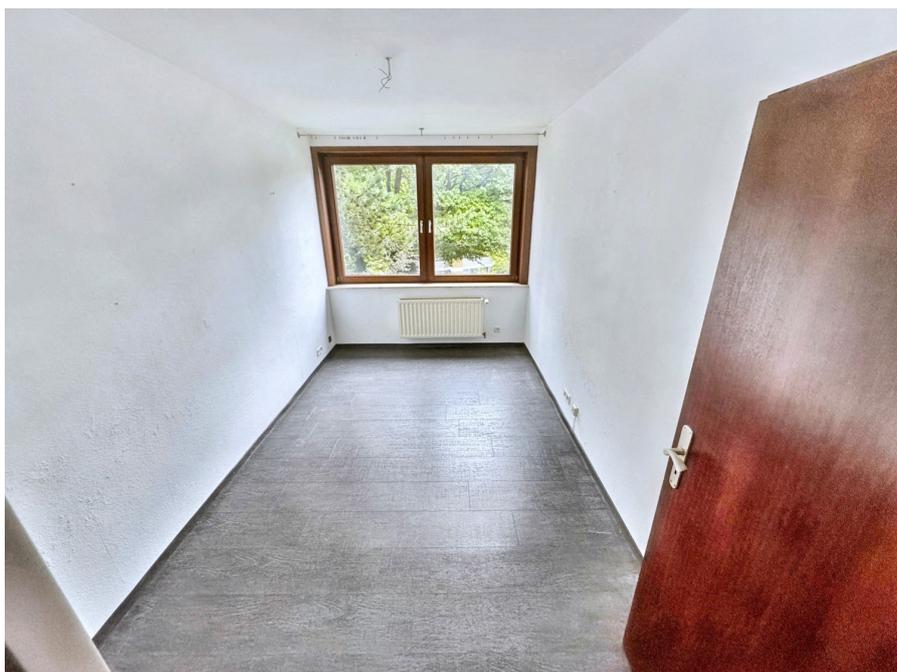
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



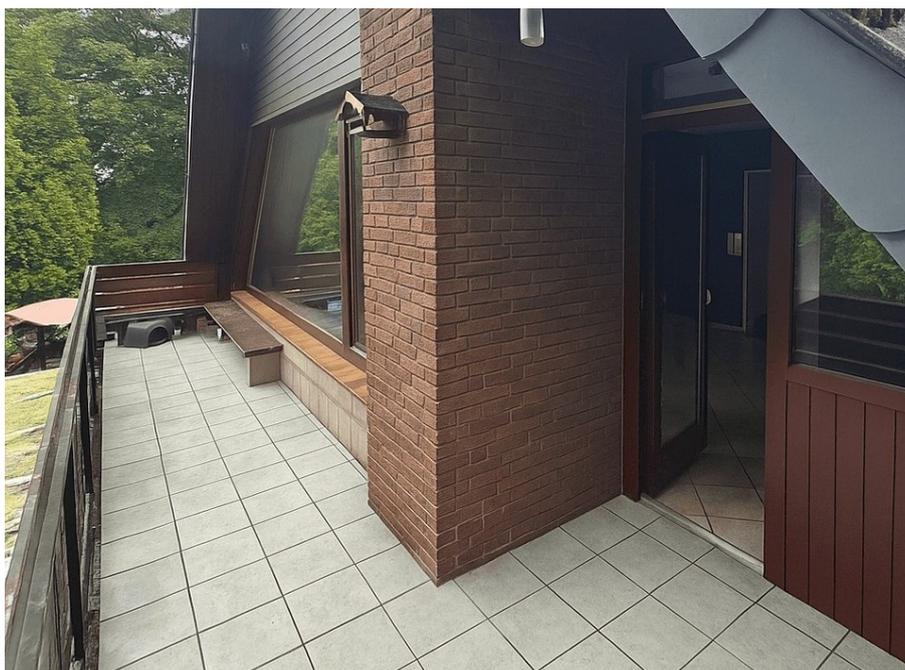
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



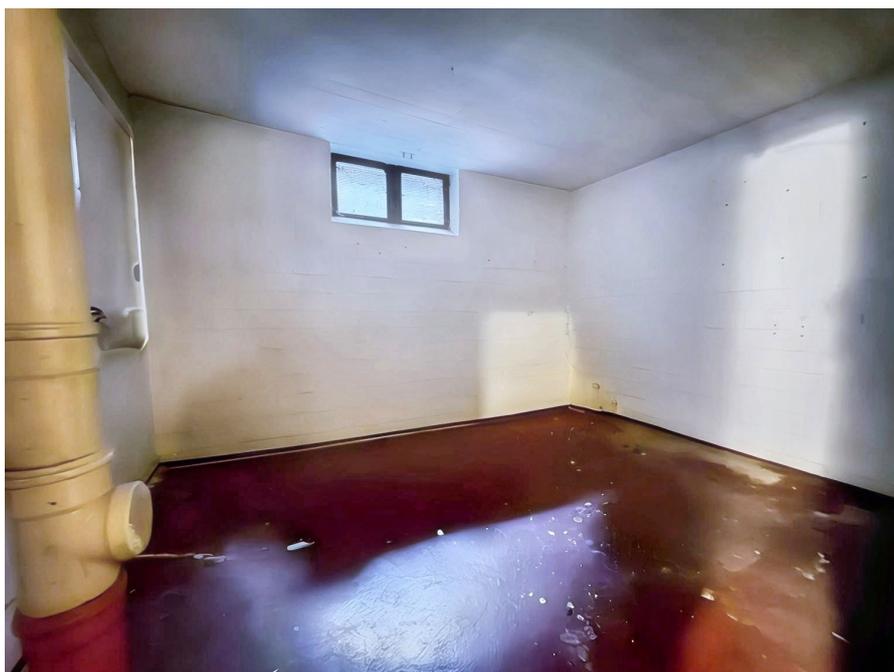
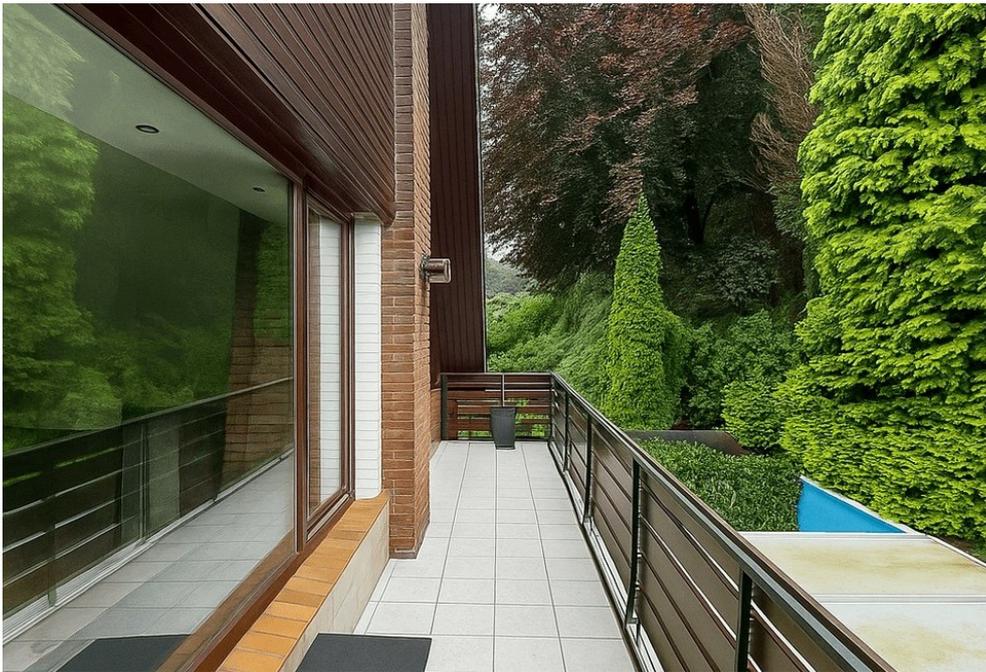
CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com