Hamburg – Hausbruch

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

CODICE OGGETTO: 25135027

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 92 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25135027
Superficie netta	ca. 92 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.01.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	164.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com