Hamburg – Hausbruch

Architektur trifft Natur - Exklusive Bauhausvilla im Süden Hamburgs

Objektnummer: 26135007



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 13050 m²

Objektnummer: 26135007 - 21149 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: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick

Objektnummer	26135007
Wohnfläche	ca. 380 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	30.07.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.69 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

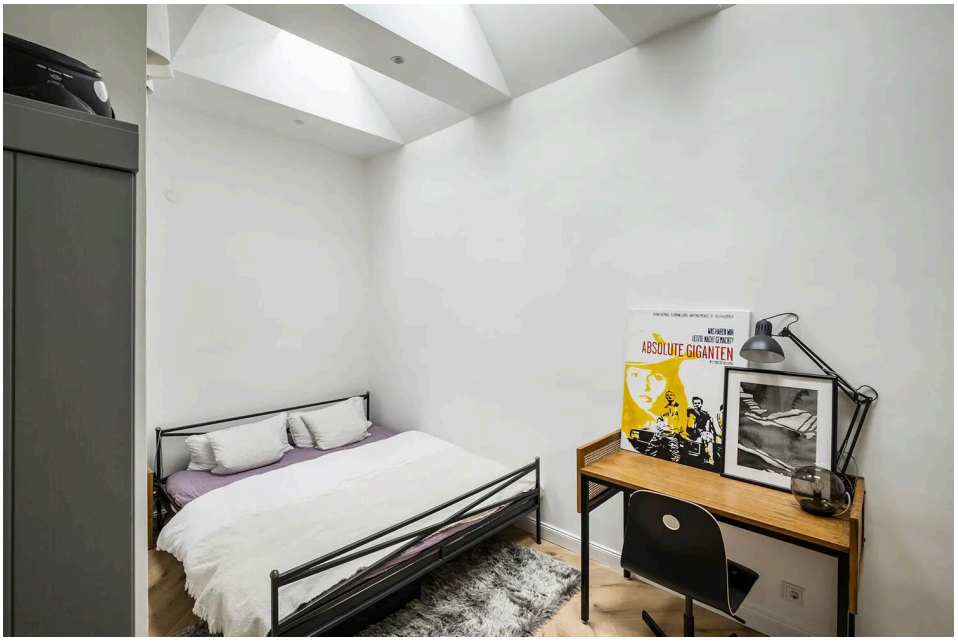
Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

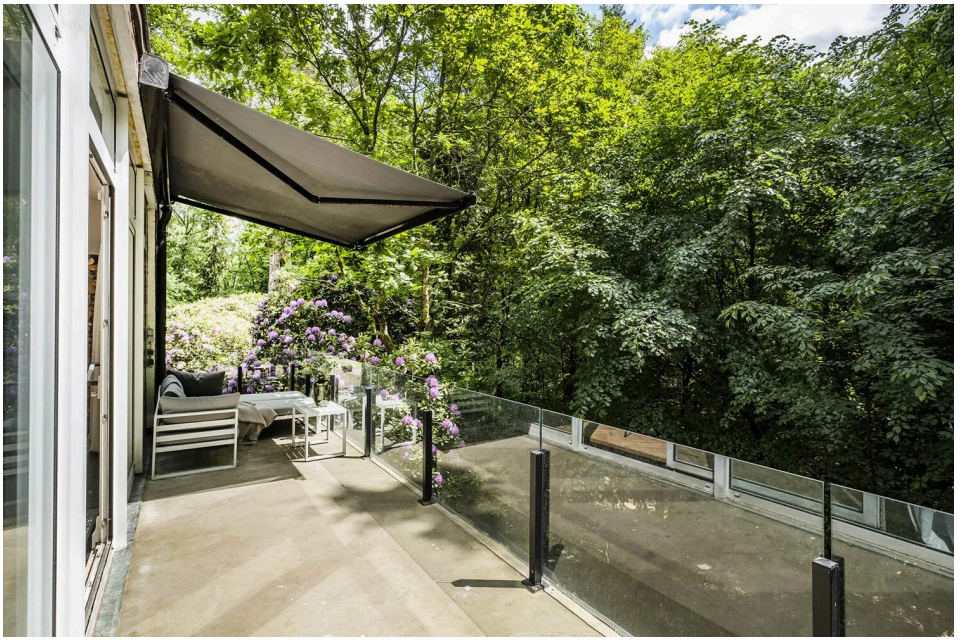
Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

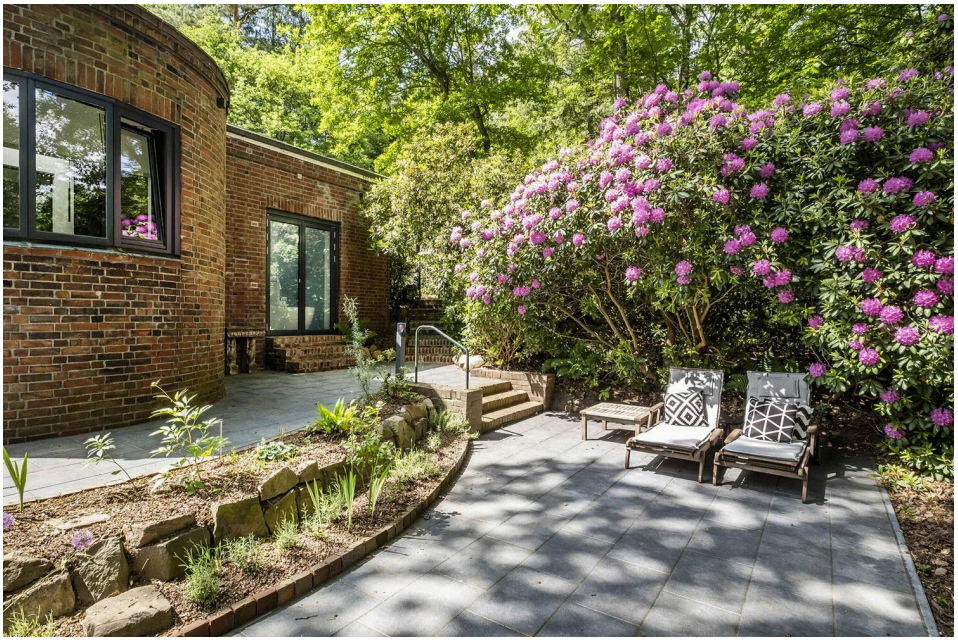




Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie





Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie



Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Grundrisse







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: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche, umfassend sanierte Bauhaus-Villa mit Geschichte vereint auf eindrucksvolle Weise architektonische Zurückhaltung mit überraschender Großzügigkeit. Ursprünglich im Jahr 1928 erbaut und 2021–2023 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie heute als modernes Wohnensemble mit großzügigem Raumangebot, bestehend aus einem Haupthaus inklusive Einliegerwohnung sowie einem separaten Nebengebäude.

Bereits die straßenseitige Ansicht unterstreicht den besonderen Charakter: bewusst dezent und nahezu unscheinbar gehalten, fügt sich das Haus harmonisch in seine Umgebung ein. Erst auf den zweiten Blick offenbart sich die hochwertige Gestaltung – eine stilvolle Klinkerfassade, ergänzt durch anthrazitfarbene Fenster sowie moderne Holz- und Glaselemente.

Im Inneren entfaltet sich eine beeindruckende Offenheit. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude umfassend erneuert – von Leitungen und Elektrik bis hin zu Dach, Fenstern, Dämmung und Heizung, um nur einen Teil zu nennen. Gleichzeitig wurde die Bauhausarchitektur bewahrt, sodass der ursprüngliche Charme erhalten geblieben ist.

Der repräsentative Eingangsbereich mit fast vier Meter hohen Decken und edlem Fischgrätparkett vermittelt sofort ein Gefühl von Weite und Eleganz. Von hier aus gelangt man in die privaten Räume sowie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und fließendem Übergang in den Garten.

Das liebevoll angelegte Grundstück mit altem, sehr imposantem Rhododendron und gewachsenem Baumbestand bildet eine nahezu uneinsehbare Oase der Ruhe. Durch die großzügigen Fensterflächen entsteht in fast allen Räumen das Gefühl, mitten in der Natur zu leben.

Die offene Nolte-Einbauküche ist perfekt in den Wohnbereich integriert und ermöglicht stilvolles Kochen in geselliger Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist ein weiterer, direkt angrenzender Wohnbereich mit Blick in die Baumwipfel durch die umlaufende Fensterfront und ein großes, auf Wunsch elektrisch abdunkelbares Dachfenster. Durch die unauffällig in der Decke versenkbare Leinwand und den vorhandenen Projektor eignet er sich ebenso als Rückzugsort. Der angrenzende Balkon verstärkt das naturnahe Wohngefühl zusätzlich.

Warme Holzelemente, hochwertiges Fischgrätparkett, gezielte Lichtakzente sowie vorhandene Kamine sorgen für eine harmonische und wohnliche Atmosphäre in allen Bereichen.

Ein weiteres Highlight ist das separate Holzhaus, das sich derzeit im Wiederaufbau befindet. Es umfasst zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen offenen Wohnbereich mit Küche, Arbeitsbereich und Kamin. Geplant ist eine Beheizung über Luft/Luft-Wärmepumpen. Dank der eigenständigen Nutzung eignet es sich ideal für Gäste, Freunde oder zur langfristigen Vermietung.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr einzigartiges Zusammenspiel aus äußerer Zurückhaltung und innerer Großzügigkeit – ein Rückzugsort für alle, die Natur, Privatsphäre und architektonische Qualität schätzen. Das Grundstück ist dabei das eigentliche, heimliche Highlight des Objekts.

Das außergewöhnlich großzügige Grundstück bietet durch seine weitläufige Anlage ein Höchstmaß an Privatsphäre und ist in weiten Teilen nahezu uneinsehbar. Eingebettet in einen über Jahrzehnte gewachsenen, beeindruckenden Altbaumbestand vermittelt das Anwesen eine seltene Ursprünglichkeit und eine besondere Atmosphäre. Der Baumbestand lässt sich über mehr als 100 Jahre zurückverfolgen und blieb in dieser Zeit von forstwirtschaftlicher Nutzung unberührt – ein Charaktermerkmal, das dem Grundstück seine ehrwürdige und naturbelassene Ausstrahlung verleiht.

Zwei voneinander unabhängige Zufahrten ermöglichen eine komfortable und flexible Erschließung des Anwesens. Unterschiedlich gestaltete Bereiche auf dem Grundstück schaffen vielfältige Möglichkeiten für Rückzug, Erholung und Freizeitgestaltung. Ob entspannte Stunden in absoluter Ruhe, naturnahe Aktivitäten oder individuelle Wellness- und Rückzugsorte – dieses besondere Grundstück eröffnet Raum für ein außergewöhnliches Lebensgefühl inmitten unverfälschter Natur.

Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ausstattung und Details

- Ca. 13050 m² Grundstück im Außengebiet
- Ca. 380 m² Wohnfläche
- Bauhaus Architektur
- Zwei Holzkamine
- Zwei- und Dreifachverglaste anthrazitfarbene Fensterelemente
- Hochwertiges Parkett in Fischgrätoptik verlegt
- Hochwertige Einbauküche von Nolte
- Neue Holzpelletheizung
- Umfassende Modernisierung/Sanierungen (Dach, Dämmung, Wasser- und Elektroleitungen)
- Atmosphärisches Waldgrundstück
- Jacuzzi mit Holzofen
- Fasssauna mit Blick in die Natur
- Fitnessbereich
- Garage und Doppelcarport (weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück)
- Wallbox
- Einliegerwohnung mit seperatem Zugang
- Separates Nebengebäude mit eigener Hausnummer

Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in besonders ruhiger und naturnaher Lage im Hamburger Süden, eingebettet in die reizvolle Landschaft rund um die Schwarzen Berge und den Wulmstalgrund. In unmittelbarer Nähe zum weitläufigen niedersächsischen Staatsforst gelegen, eröffnet sich hier eine Umgebung von besonderer Ursprünglichkeit, geprägt von sanft hügeliger Topografie, gewachsenem Baumbestand und der charakteristischen Heideflora der Region.

Das großzügige Grundstück liegt in einem nahezu uneinsehbaren Bereich und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie ein intensives Naturerlebnis direkt vor der eigenen Haustür. Die umliegenden Wälder und Naturräume laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in einer der schönsten Landschaften des Hamburger Südens ein.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung gewährleistet: Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen über den Elbtunnel oder die Elbbrücken eine zügige Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das überregionale Umland. Auch die S-Bahn-Station Neuwiedenthal bietet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Diese besondere Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ein perfekter Rückzugsort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und die Nähe zu einer einzigartigen Naturlandschaft schätzen.

Objektnummer: 26135007 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Sonstige Angaben

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: 26135007 - 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