Hamburg – Hausbruch

# Mehr geht nicht! Naturschutzgebiet und S-Bahn fußläufig erreichbar!

*Objektnummer: 26135022*




KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 326 m²

Objektnummer: 26135022 - 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: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26135022 |
| Wohnfläche | ca. 105 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1948 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 429.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Auf einen Blick: Energiedaten

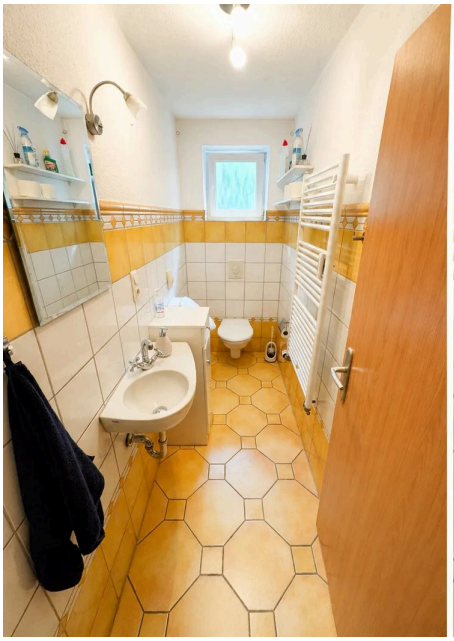
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.08.2033 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 93.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1948 |

Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie







Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Die Immobilie





Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

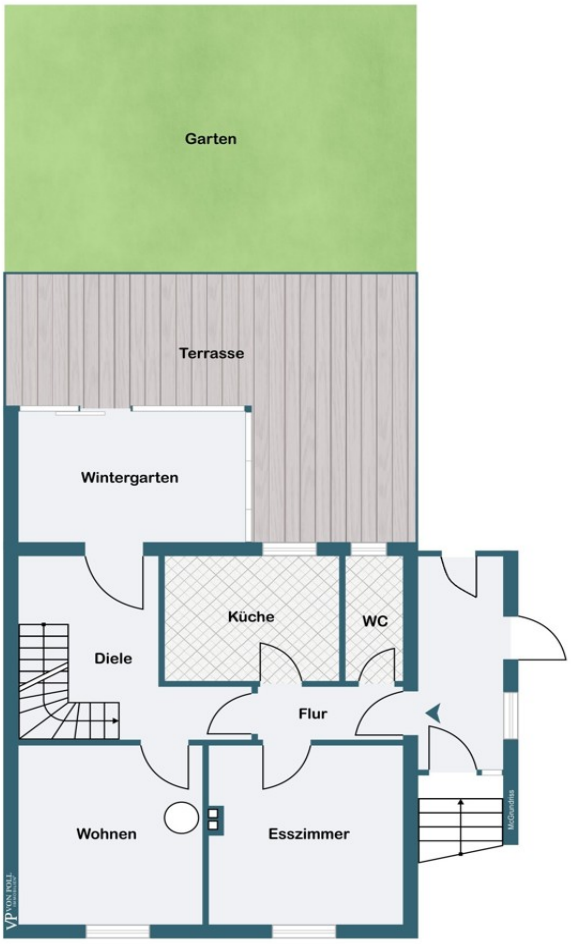
# Die Immobilie

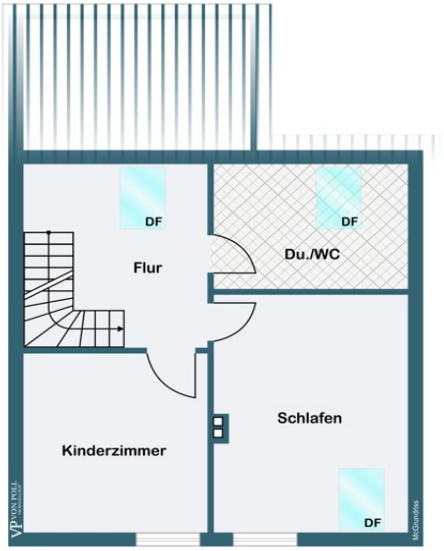


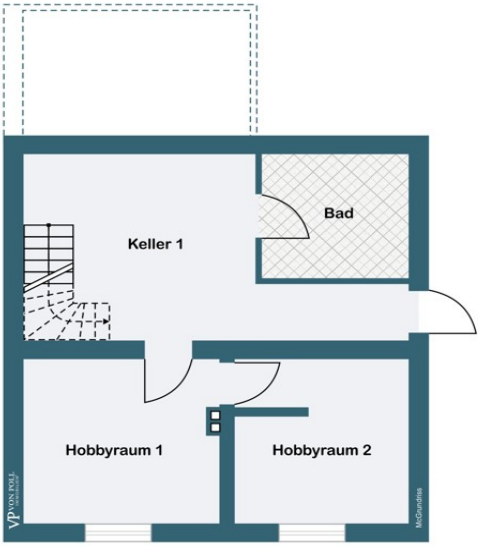


Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Grundrisse




DF
DF
Flur
Du./WC
Schlafen
Kinderzimmer
DF




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: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus im Stil einer Doppelhaushälfte mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 155 m² und einer anteiligen Grundstücksfläche von 326 m² auf einem Gemeinschaftsgrundstück in Hanglage.
Das Objekt wurde im Jahr 1948 errichtet und 2004 um ein Obergeschoss erweitert. Im Zuge der Aufstockung wurde das Dach mit hochwertigen schwarz glasierten Zwillingspfannen versehen. Alle Fenster im Haus wurden erneuert, ebenso die Elektrik.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und das teilweise wohnlich nutzbare Untergeschoss verteilen. Es besteht eine Idealteilung mit insgesamt drei Parteien und einem Miteigentumsanteil von 25%. Das monatliche Wohngeld beträgt lediglich 80 Euro.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich insgesamt 4 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei weitere Räume im Souterrain, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignen. Einbauküche im Landhausstil der Marke Nolte mit kleinem Essbereich.

Das Objekt verfügt über zwei Bäder, eines mit Dusche im Obergeschoss und eines mit Wanne im Untergeschoss. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Außenjalousien sorgen für einen effektiven Sonnenschutz.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit angrenzender Terrasse und elektrischer Markise. Hier lässt sich die Sonne in privater Atmosphäre genießen. Ebenfalls im Außenbereich befindet sich ein praktisches Gartenhäuschen.

Die Immobilie befindet sich in idealer Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Autobahn ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Sowohl die S-Bahn als auch das Naturschutzgebiet sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Insgesamt überzeugt das Reihenmittelhaus durch seine praktische Raumaufteilung, die optimale Lage und die gepflegten Räumlichkeiten. Es ist ideal für junge Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor.

Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Ausstattung und Details

- 105 m² Wohnfläche + wohnlich nutzbares UG
- WEG mit ideeller Teilung (3 Parteien)
- 25 % Miteigentumsanteil
- Lediglich 80 € Wohngeld monatlich
- 6 Zimmer (4 Zimmer EG und OG und 2 im UG)
- 2004 Errichtung eines neuen Obergeschosses auf die Bestandsimmobilie
- Badezimmer mit Dusche im OG (2004)
- Badezimmer mit Wannenbad im UG (2000)
- Gäste-WC im EG (2004)
- Außenjalousien, elektrisch
- Einbauküche (2009)
- HARK-Kamin (2004)
- Fenster EG und OG (2004), UG (1998), alle 2-fach-verglast
- Wintergarten mit Terrasse und Terrassenüberdachung (2016) mit elektr. Unterglasmarkise
- Gartenhäuschen
- Außendämmung (2004)
- Garage mit elektrischem Tor, begrüntem Dach und vorbereitetem anliegenden Wallboxkabel (2023) für E-Autos

Objektnummer: 26135022 - 21149 Hamburg – Hausbruch

# Alles zum Standort

Zwischen den Harburger Bergen und dem Moor gelegen ist der Hamburger Stadtteil Hausbruch ein beliebtes Wohngebiet, das teilweise noch einen dörflichen Charakter aufweist. Durch die Lage bietet Hausbruch seiner Bevölkerung naturnahes Wohnen in Randlage einer Großstadt. Zum entspannen und verweilen lädt das wunderschöne idyllische Naturschutzgebiet ein, welches vor der Tür ist.
An der Fischbeker Heide und den Harburger Bergen gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Hausbruch ein beliebter Ausflugsort. Für seine ca. 17.000 Einwohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 26135022 - 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: 26135022 - 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