

Hamburg – Hausbruch

# KFW40! Energieeffizient und bereit zum Einzug!!

Objektnummer: 24135007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

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

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24135007               |
| Wohnfläche    | ca. 127 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 5                      |
| Schlafzimmer  | 4                      |
| Badezimmer    | 1                      |
| Baujahr       | 2018                   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz          |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kaufpreis                  | 599.000 EUR  |
| Haus                       | Doppelhaushälfte   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018   |
| Bauweise                   | Massiv   |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                    |

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 29.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 06.06.2028      | Energie-<br>Effizienzklasse | A+                         |
| Befuerung                     | Fernwärme       |                             |                            |

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Die Immobilie

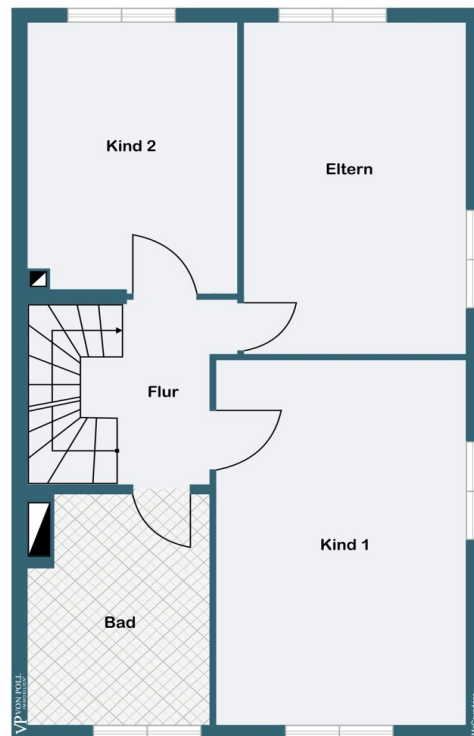


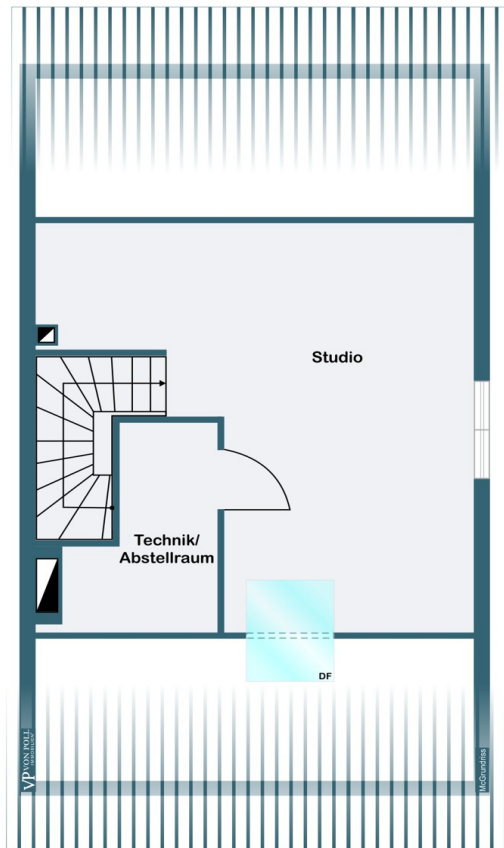
Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## 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: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2018 verkörpert modernen Komfort und ökologische Verantwortung. Mit einer beeindruckenden Energieeffizienzklasse A+ setzt dieses Haus Maßstäbe für umweltbewusstes Wohnen und bietet gleichzeitig viel Platz und Stil. Elegant und komfortabel empfängt Sie der Eingangsbereich dieser einladenden Doppelhaushälfte. Hier befindet sich nicht nur der Zugang zum Haus, sondern auch ein Gäste-WC, das Ihre Besucher mit Komfort und Bequemlichkeit empfängt. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohnbereich, der Gemütlichkeit ausstrahlt. Durch die bodentiefen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den Wintergarten, der als erweiterter Wohnraum dient und das ganze Jahr über einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Angrenzend an den Wohnraum befindet sich die moderne Küche, die mit hochwertigen Markengeräten und stilvollen Oberflächen ausgestattet ist. Derzeit offen gestaltet, bietet sie eine perfekte Integration in den Wohnbereich und lädt zu geselligen Kochabenden und gemeinsamen Mahlzeiten ein. Auf Wunsch kann die Küche aber auch geschlossen werden, um einen separaten Kochbereich zu schaffen, der Privatsphäre und Funktionalität vereint. Im Obergeschoss der einladenden Doppelhaushälfte warten drei gemütliche Schlafräume, die Raum für erholsame Nächte und persönliche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Jedes Zimmer ist mit großen Fenstern versehen, die für Helligkeit und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Das moderne Bad im Obergeschoss verwöhnt Sie mit zeitgemäßem Design und hochwertiger Ausstattung. Hier finden Sie eine großzügige Dusche sowie eine einladende Badewanne, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Mit stilvollen Armaturen und geschmackvollen Details bietet das Bad einen Ort der Ruhe und Erholung nach einem erlebnisreichen Tag. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein großer Raum, der flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann. Für Ihr Auto stehen zwei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Ausstattung und Details

- Grundstück 214 m<sup>2</sup> + Anteil an Gemeinschaftsflächen
- Ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Be- und Entlüftungsanlage
- LAN-Anschlüsse
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Warmwasser über Fernwärme Photovoltaik
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Küche mit Markengeräten
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Alles zum Standort

Diese charmante Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Hausbruch, an der Grenze zu Neugraben, und vereint das Beste aus urbanem Leben und natürlicher Umgebung. Die ruhige Lage der Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung, während Sie gleichzeitig von einer ausgezeichneten Anbindung profitieren. Der Stadtteil Hausbruch zeichnet sich durch seine grünen Parks und Erholungsgebiete aus, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Gleichzeitig finden Sie in der näheren Umgebung eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren Alltag erleichtern und bereichern. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächste S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum sowie an umliegende Stadtteile. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, sodass Sie flexibel und unkompliziert reisen können. Insgesamt bietet diese Lage den idealen Mix aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen, der für ein harmonisches und ausgeglichenes Lebensgefühl sorgt.

Objektnummer: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergiebedarf beträgt 29.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)