

Hamburg – Hausbruch

# Einfamilien- oder Zweifamilienhaus? Sie entscheiden!

????????? ??????????: 24135028

360°-Rundgang



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

???? ??????: 470.000 EUR • ??????????: ca. 183,55 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ????: 524 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135028	????? ???????	470.000 EUR
????????????	ca. 183,55 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ????????	????????????????	????????????	????????????????
?????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	?????????	???????
????????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1927	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	?????	????????? ????????	279.60 kWh/m²a
???????????????	07.08.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	?????	???????????????	

??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ??????????



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????





??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



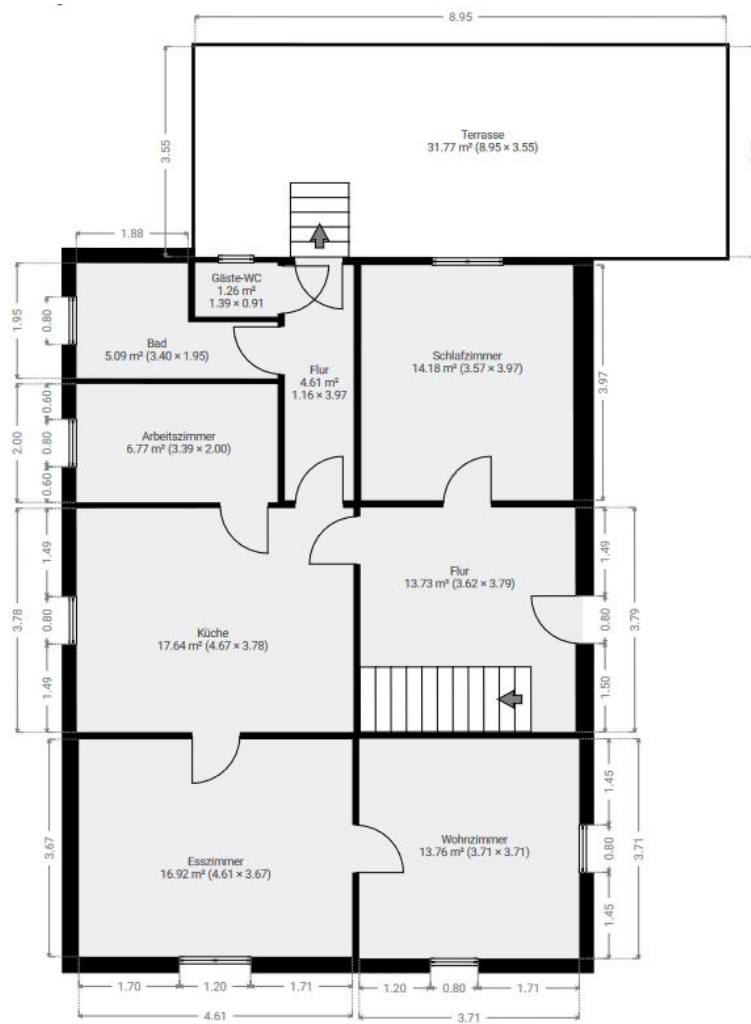
???????? ?????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

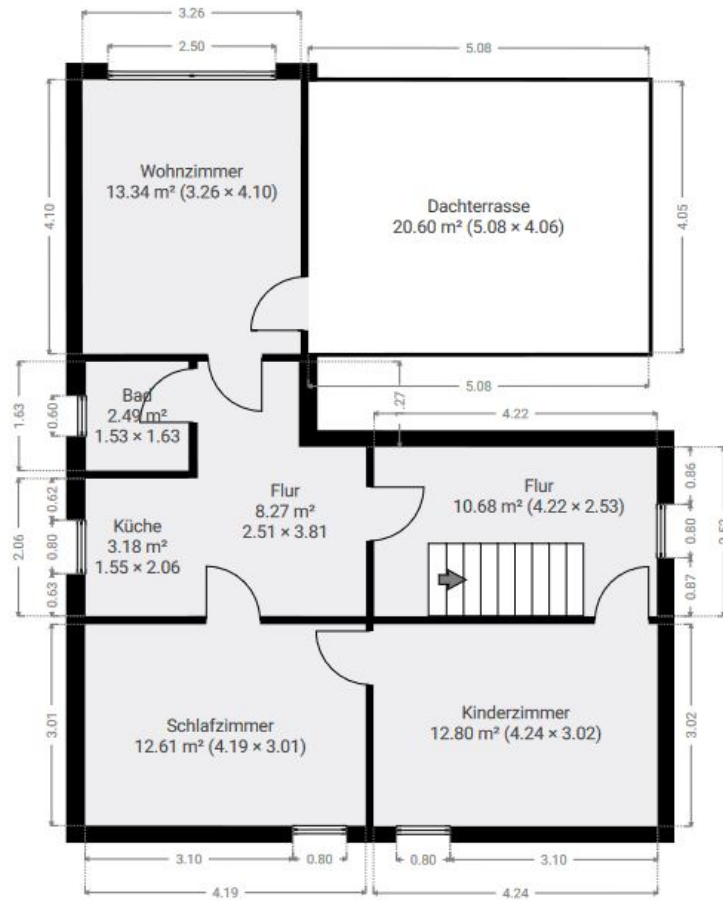
?? ?????????



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen! Wir freuen uns, Ihnen unser Objekt präsentieren zu dürfen. Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse! Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr ca. 1927 erbaut und 1954 und 1977 durch Anbauten erweitert. Die Immobilie vereint nostalgischen Charme mit dem Potenzial für modernes Wohnen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit nur wenigen Handgriffen könnte das Objekt in ein komfortables Zweifamilienhaus umgewandelt werden. Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Hier finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer, das ideal als Hauptschlafzimmer genutzt werden kann. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten und dient als zentraler Treffpunkt für die ganze Familie. Für das Home Office oder private Belange steht ein kleines Büro zur Verfügung. Zwei weitere Räume, die von der Küche abgehen, bieten viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten und können als Wohn-, Ess- oder Hobbyraum genutzt werden. Ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die als Rückzugsorte für die Familie oder Gäste dienen. Besonders hervorzuheben ist das größte der Schlafzimmer, welches Zugang zu einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse bietet. Diese lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick über das Grundstück. Das Haus bietet reichlich Stauraum: Neben dem praktischen Spitzboden gibt es einen Keller sowie eine umgebaute Garage, die ebenfalls als Lagerfläche dient. Für Ihren Pkw steht ein Carport zur Verfügung, der das Fahrzeug vor Wind und Wetter schützt. Das Haus bietet hervorragende Möglichkeiten zur Umgestaltung in ein Zweifamilienhaus. Die bereits bestehende Raumaufteilung und die großzügige Wohnfläche machen es einfach, zwei getrennte Wohneinheiten zu schaffen, was das Objekt besonders attraktiv für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus macht. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese vielseitig nutzbare Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen jederzeit für Fragen zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ?????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

????????????????? ??? ??????????

- Grundstücksgröße 524 m<sup>2</sup> ( 524/870 Miteigentumsanteil )
- Baujahr 1927, Erweiterung 1954 und 1977
- Separater Eingang von der Seite
- Keller mit Außenzugang
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche im EG
- Badezimmer mit Wanne im OG
- Carport
- Dachterrasse
- Heizungsanlage 1992 Brenner 2020



??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

??? ??? ??? ????????????

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 Neuwiedenthal seiner Bevölkerung naturnahes Wohnen in Randlage einer Großstadt. Zum entspannen und verweilen lädt das wunderschöne idyllische Naturschutzgebiet ein, welches vor der Tür ist. Kindergärten, sämtliche Schulformen, Spielplätze sowie diverse Supermärkte wie Netto, Rewe und Aldi sind alle fußläufig erreichbar, genauso wie Apotheken Banken und die Post. Öffentliche Verkehrsmittel; die S3 und Busse sind ebenso in fußläufiger Nähe.

??????? ????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 279.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24135028 - 21147 Hamburg – Hausbruch

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ????????? - 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)