

Hamburg – Hausbruch

## Perfekt für eine kleine Familie! RMH in Neuwiedenthal

**CODICE OGGETTO: 24135027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 155 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

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

CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135027	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 87 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	262.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

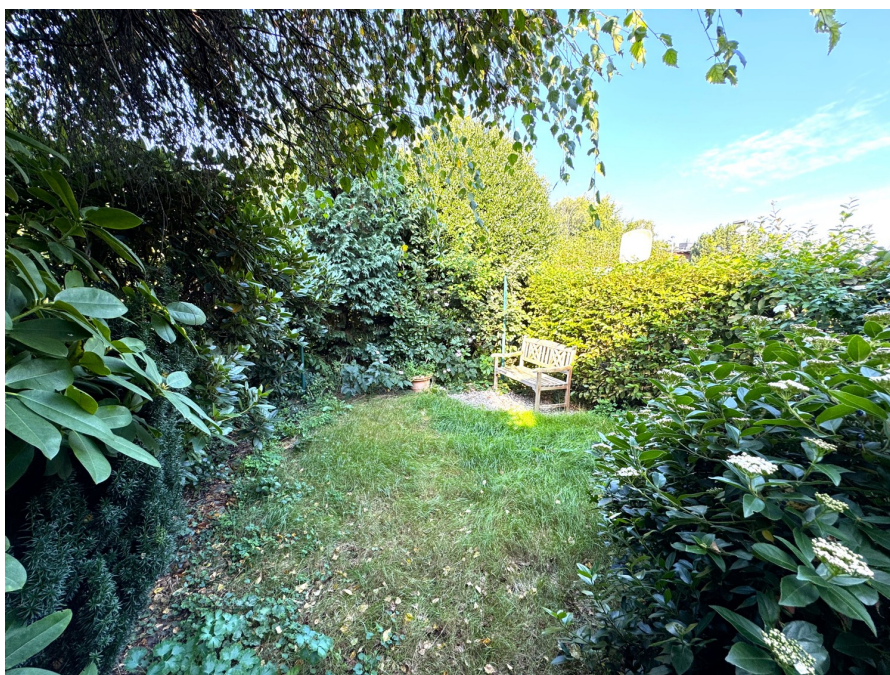
CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## La proprietà



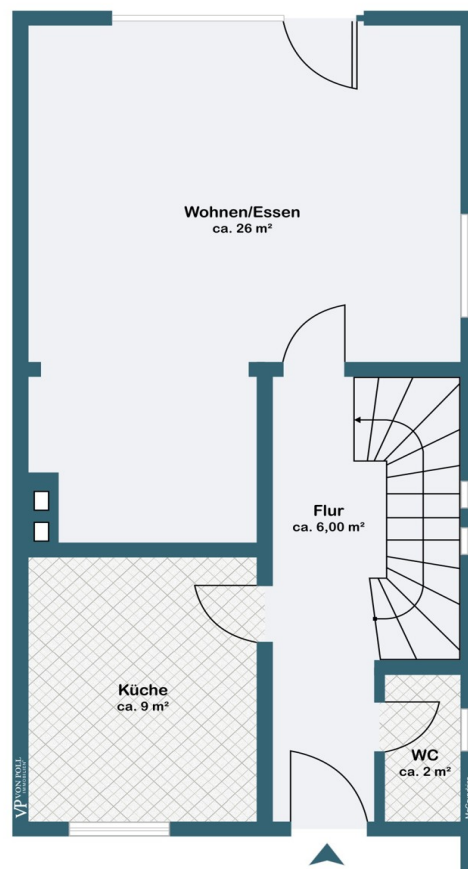
CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

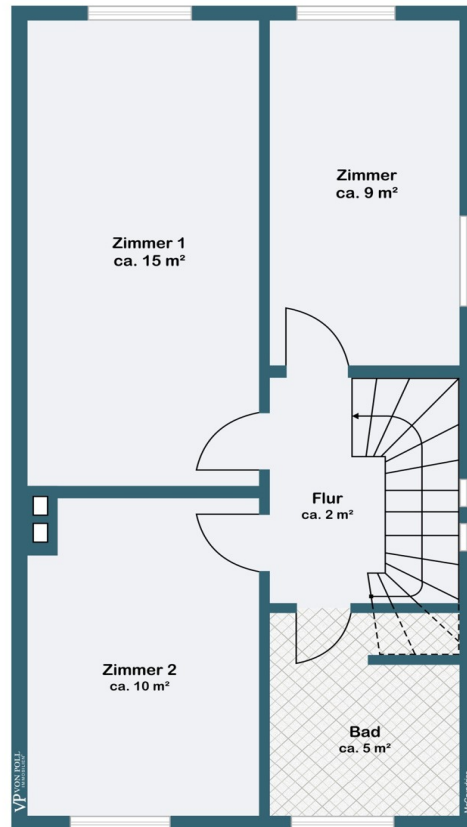
## La proprietà

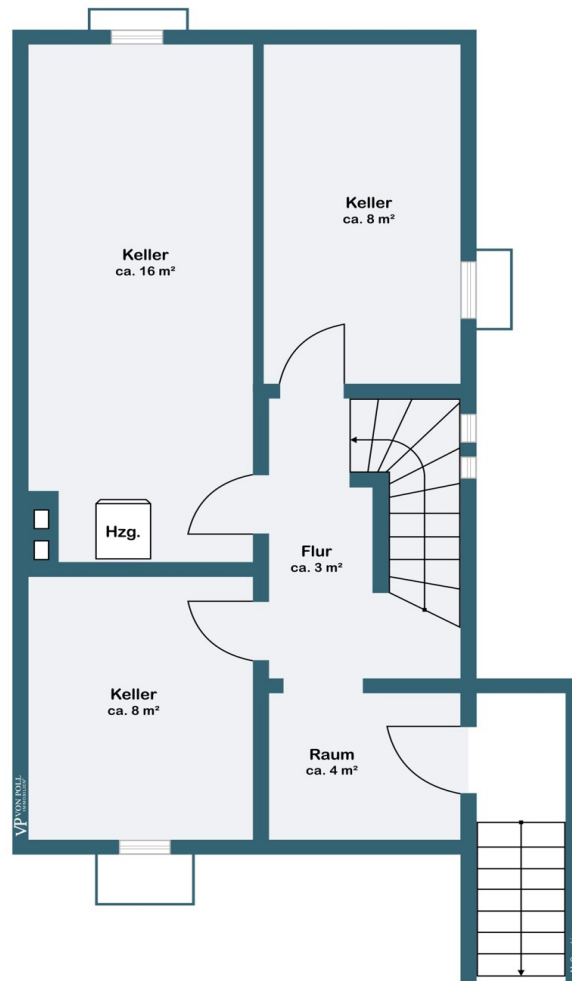


CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Una prima impressione

Dieses charmanten Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1959, gelegen im idyllischen Neuwiedenthal steht auf einem 155 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, es nach Ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch den Haupteingang direkt in den einladenden Flur. Zur rechten Hand befindet sich ein bereits modernisiertes Gäste-WC. Auf der linken Seite erwartet Sie eine kleine aber feine Küche, mit Markengeräten. Geradeaus betreten Sie das helle Wohnzimmer, welches Ihnen Zugang zur Terrasse und dem kleinen, pflegeleichten Garten bietet - ideal für entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss finden Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Das Hauptbadezimmer, das ebenfalls auf dieser Etage liegt, wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen renoviert zu werden. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum, einen praktischen Waschkeller und einen Ruheraum mit Sauna, der Ihnen Entspannung und Wellness in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Ihren PKW parken Sie in der Garage unweit des Hauses! Derzeit handelt es sich noch um ein Erbpachtgrundstück. Im Angebotspreis ist der Erwerb des Grundstücks bereits berücksichtigt. Die Erbbaurechtsgeberin würde zum Bodenrichtwert verkaufen. Der Kauf des Grundstück unterliegt nicht der Maklercourtage. Alternativ haben Sie die Möglichkeit, den Erbbaurechtsvertrag bis zum 01.10.2059 fortzuführen. Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in Neuwiedenthal ganz nach Ihren Wünschen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Reihenmittelhaus persönlich vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Dettagli dei servizi

- 155 m<sup>2</sup> Grundstück
  - Ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( inkl. ca.14 m<sup>2</sup> Terrasse hftige Anrechnung)
  - Vollunterkellert
  - Außenzugang Keller
  - Einbauküche
  - Außenjalousien
  - Sauna
  - Teilweise überdachte Terrasse
- Modernisierungen  
Gäste WC  
Küche  
Heizungsanlage 2003



**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Tutto sulla posizione

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. 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 die Busse sind ebenso in fußläufiger Nähe.

**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

**CODICE OGGETTO: 24135027 - 21147 Hamburg – Hausbruch**

## Partner di contatto

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Amburgo - 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)