

Hamburg – Hausbruch

# KFW40! Energieeffizient und bereit zum Einzug!!

Número da propriedade: 24135007



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

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 299 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Numa vista geral

Número da propriedade	24135007	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 127 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2018		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	29.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.06.2028	Classificação energética	A+
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel





Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel



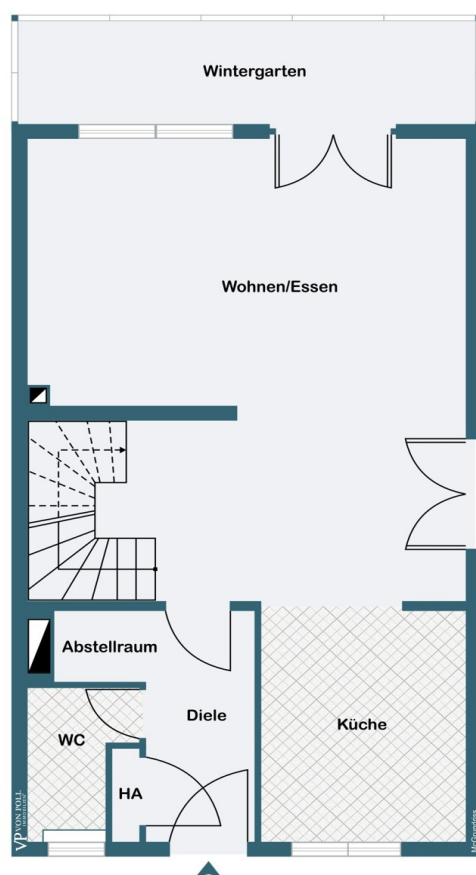
Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## O imóvel

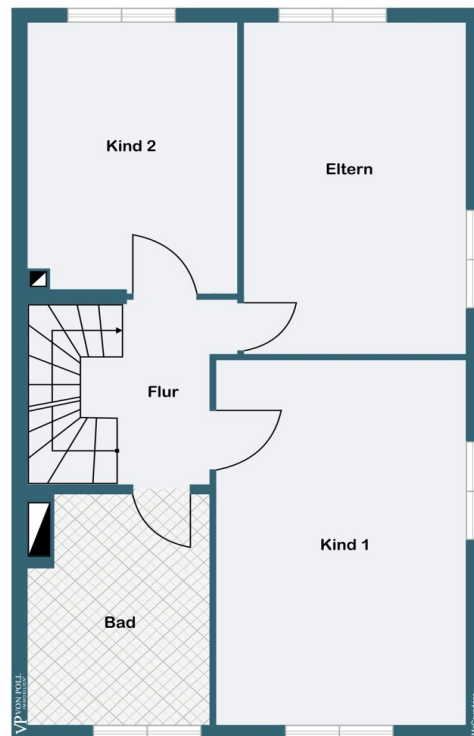


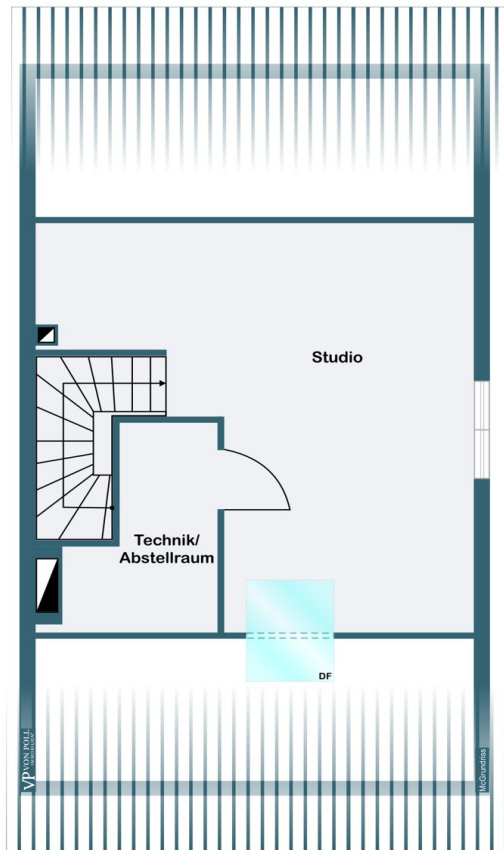
Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24135007 - 21147 Hamburg – Hausbruch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburgo - Harburgo

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)