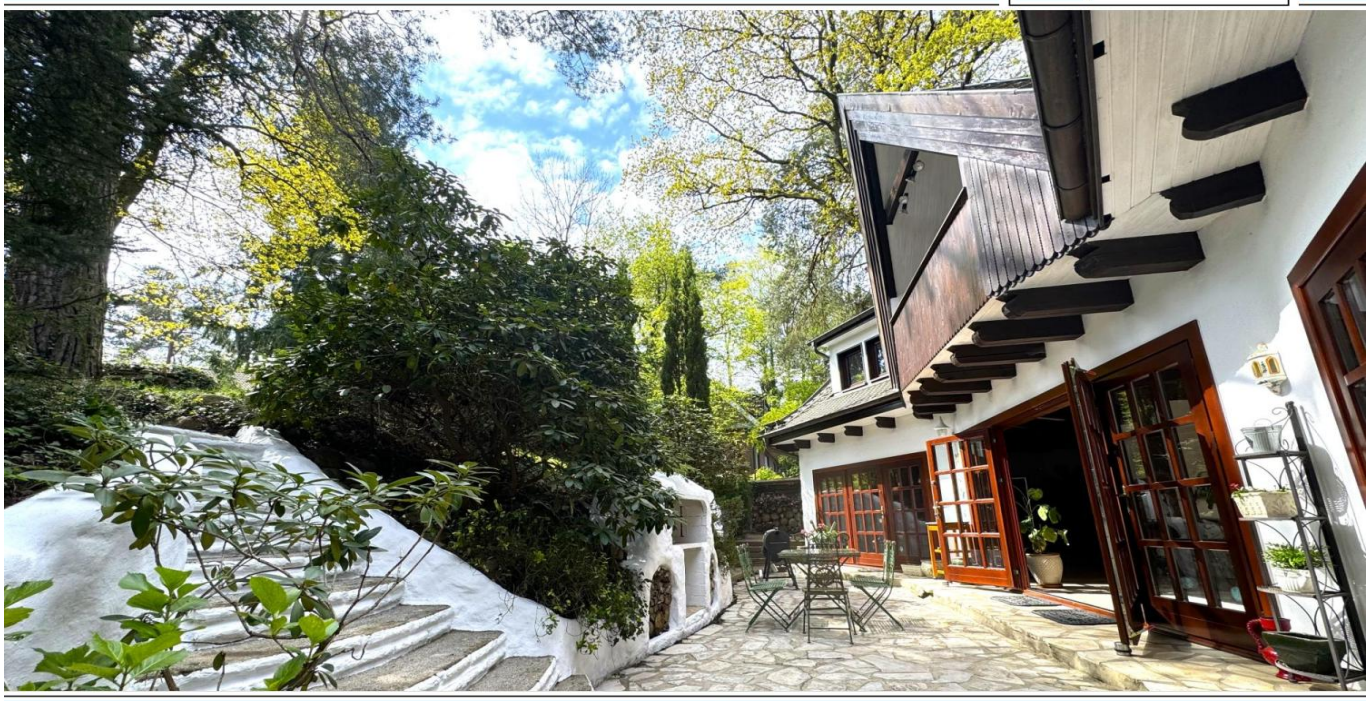
Hamburg – Hausbruch

Dolce Vita in Villenlage von Hausbruch!

Objektnummer: 24135003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 239,59 m² • **ZIMMER:** 6.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.012 m²

Objektnummer: 24135003 - 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: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick

Objektnummer	24135003
Wohnfläche	ca. 239,59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	258.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

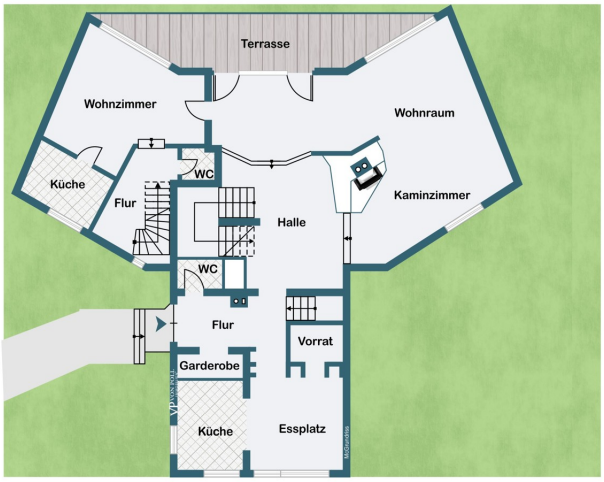
Die Immobilie

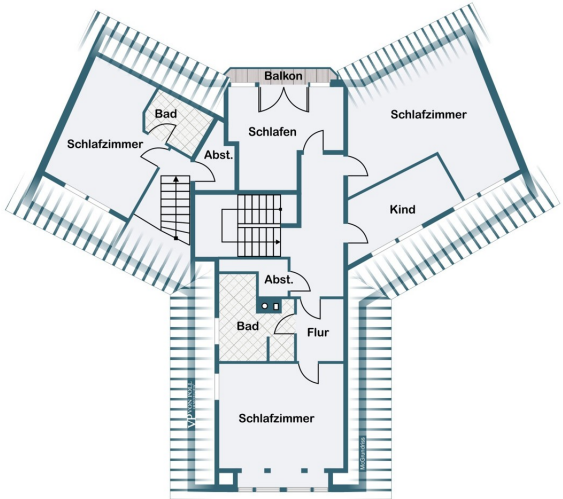
Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Die Immobilie

Objektnummer: 24135003 - 21149 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: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ein erster Eindruck

Wenn Sie keine Lust auf 08/15 haben und nach etwas Einzigartigem suchen, könnte dies genau das Richtige für Sie sein. Willkommen in Ihrem ganz eigenen Stück Toskana im Herzen von Hamburgs renommierter Villenlage Hausbruch! Diese Immobilie vereint den Charme der traditionellen toskanischen Architektur mit modernem Komfort und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis! Dieses Haus wurde so konzipiert, dass durch kleine Veränderungen die Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung möglich ist. Das Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Hanggrundstück von 1012 m², das Ihnen Raum für Entspannung und Erholung in privater Atmosphäre bietet. Einladende Terrassen, malerische Gartenwege und eine Vielzahl von Pflanzen schaffen eine idyllische Umgebung, die zum Verweilen einlädt und das Leben im Freien genießen lässt. Das Haus selbst beeindruckt mit seiner authentischen Toskanastil-Architektur, gekennzeichnet durch charmante Details wie rustikale Holzbalken, handgearbeitete Kacheln und traditionell verputzte Wände. Jeder Raum ist sorgfältig gestaltet, um ein Höchstmaß an Wohnkomfort zu bieten, während gleichzeitig der rustikale Charme des toskanischen Lebens bewahrt wird. Die Wohnfläche von ca. 240 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige Wohnbereiche, gemütliche Schlafzimmer und stilvolle Badezimmer. Der offene Grundriss im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für Unterhaltung und Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gemeinsame Mahlzeiten zu genießen. Die oberen Etagen beherbergen die privaten Rückzugsorte, darunter geräumige Schlafzimmer mit Blick auf die umliegende Landschaft und komfortable Badezimmer mit modernen Annehmlichkeiten. Jedes Detail ist darauf ausgerichtet, Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Entspannung zu bieten, während Sie die Schönheit und den Charme der Waldrandlage genießen. Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen natürlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir elektronische Anfragen nur bei vollständigen Adressdaten bearbeiten können. Des Weiteren werden nur Anfragen mit Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeitet. Wir bitten um Verständnis!

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ausstattung und Details

- Haupthaus Baujahr 1952 und Erweiterung 1984
- 1012 m² Grundstücksanteil (Gesamtgrundstück 2024 m²)
- Ca. 240 m² Wohnfläche
- Teilkeller
- 2 Badezimmer im OG
- Einbauküche mit großzügigem Essbereich
- Gäste-WC
- Innen und Außenkamine
- Carport
- Wärmelufterzeugung über ÖL
- Warmwasseraufbereitung über Strom

Modernsierungen

- Erweiterung Haupthaus 1984
- Fenster Dreifachverglasung 2004
- Heizungsanlage 2007
- Einblasdämmung

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Alles zum Standort

Die Waldseite von Hausbruch ist eine sehr beliebte Villengegend südlich der Elbe, inmitten des Naturschutzgebietes. Die weitläufige Natur, die sehr gute Infrastruktur bieten ein wunderbares Wohn- und Lebensumfeld in Hamburg. Verschieden Ausflugsziele wie z. B. das Freilichtmuseum Kiekeberg, Wildpark Schwarze Berge, Fischbeker Heide und das Alte Land bieten Spaß und Erholung pur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, gute Kindergärten und Schulen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Verkehrsanbindungen im Süden sind optimal gegeben. Sowohl die A7 / A1 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt 15 Gehminuten entfernt und auch S3 /31 sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diese Verbindungen führen direkt in die Hamburger City.

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 258.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

Objektnummer: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com