

Hamburg - Hausbruch

Modernes Wohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit – Ihr neues Zuhause in Neuwiedental

CODE DU BIEN: 26135013

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
372 m²

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26135013
Surface habitable	ca. 122 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	22.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



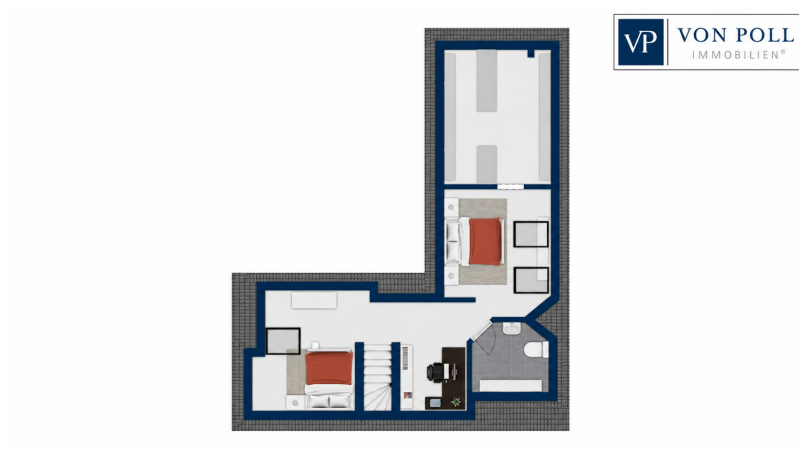
CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Une première impression

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen aufgrund von Urlaub im Zeitraum vom 30.07. bis einschließlich 16.08. leider nicht möglich sind.

In der Zwischenzeit können Sie sich gerne den 360°-Rundgang ansehen und sich so bereits einen umfassenden Eindruck von der Immobilie verschaffen. Besichtigungstermine sind ab dem 17.08. wieder möglich.

Vielen Dank für Ihr Verständnis – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Dieses im Jahr 2011 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität. Das ca. 361 m² große Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern, ohne dabei mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden zu sein. Die Immobilie bietet rund 122 m² Wohnfläche sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage in Hamburg.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein Gefühl von Großzügigkeit und Wohnkomfort. Breite, rollstuhlgerechte Türdurchgänge und eine überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 2,80 m im Erdgeschoss schaffen ein offenes und lichtdurchflutetes Ambiente. Bodentiefe Fenster verstärken das angenehme Raumgefühl und sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück des Hauses bilden der einladende Essbereich und der lichtdurchflutete Wohnbereich mit stilvollem Kamin und Außenluftanschluss. Gemeinsam schaffen sie einen zentralen Lebensmittelpunkt, der Raum für gesellige Stunden, entspannte Abende und das tägliche Familienleben bietet. Die hochwertige Siemens-Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen fügt sich nahtlos in das moderne Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden.

Auch das Badezimmer überzeugt durch Komfort und zeitloses Design: Eine eingelassene Eckbadewanne ermöglicht entspanntes Baden, während die barrierefreie Eckdusche höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Komfort gerecht wird.

Ein besonderes Plus bietet die zusätzliche Nutzfläche von insgesamt ca. 77 m². Neben der Garage umfasst diese ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern

sowie einem Gäste-WC. Ob Homeoffice, Hobbyraum, Gäste- oder Kinderzimmer – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In energetischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert: Eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe versorgt die komfortable Fußbodenheizung sowie die Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage, die zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen ein: Die nach Südosten ausgerichtete Terrasse bietet sonnige Stunden vom Morgen bis in den Nachmittag. Der blickgeschützte Garten schafft dabei eine private Wohlfühloase – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze und bietet damit auch in puncto Mobilität höchsten Komfort.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen, Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf gelungene Weise miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Détails des commodités

- 372 m² Grundstücksfläche
- Ca. 122 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer + 2 Zimmer im Dachgeschoss
- Ca. 60 m² Nutzfläche im Dachgeschoss (ggf. Nachgenehmigung Wohnfläche möglich da GFZ u. GRZ nicht ausgereizt), Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe + Photovoltaik Anlage
- Belüftungsanlage
- Dreifachverglasung
- Kamin mit Außenluftanschluss
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Eckbadewanne
- Gartenhaus
- Garage + 2 Stellplätze

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Tout sur l'emplacement

Die Straße befindet sich im Hamburger Stadtteil Neuwiedenthal im Süden der Hansestadt und überzeugt durch seine attraktive Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur S-Bahn-Station Neuwiedenthal, die bequem erreichbar ist. Von hier aus bieten die Linien S3 und S5 eine schnelle und direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in Richtung Stade und Buxtehude. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Berufstätige mit Zielen im gesamten Hamburger Stadtgebiet.

Auch die Anbindung an den bedeutenden Wirtschaftsstandort Finkenwerder mit dem Airbus-Werk ist ausgezeichnet. Über die Buslinien sowie die XpressBus-Verbindungen bestehen schnelle Verbindungen nach Finkenwerder und zum Airbus-Gelände, was den Standort insbesondere für Beschäftigte des Luftfahrtstandorts attraktiv macht.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachsen. Die Bundesstraße B73 sowie die Autobahnen A7 und A1 sind zügig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum, den Hafen um, den Hafen sowie das Umland.

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26135013 - 21147 Hamburg - Hausbruch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com