

Hamburg – Hausbruch

Dolce Vita in Villenlage von Hausbruch!

CODE DU BIEN: 24135003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239,59 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.012 m²

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 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: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24135003
Surface habitable	ca. 239,59 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Année de construction	1952
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	258.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



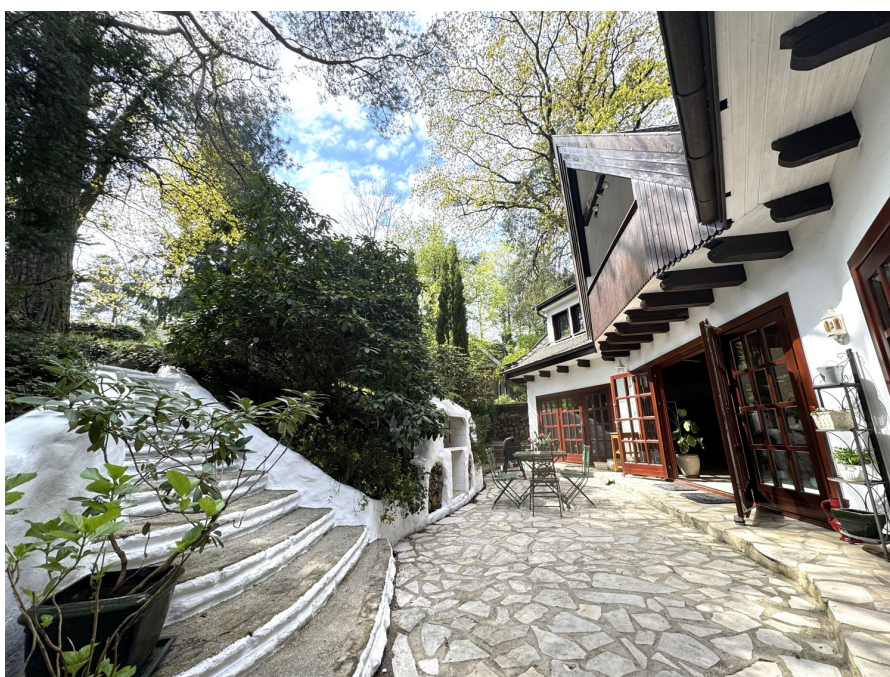
CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

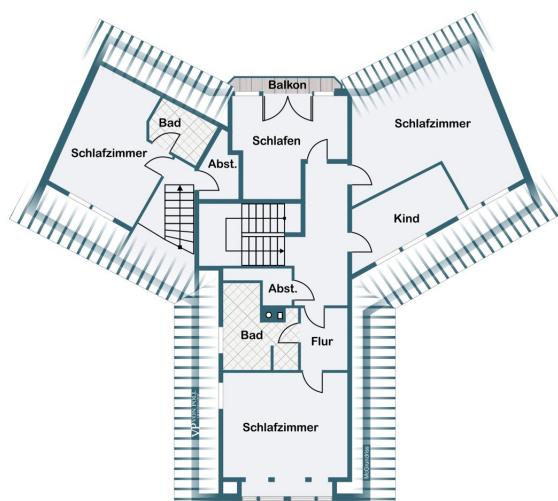


Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 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: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Détails des commodités

- 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
- Wärmeluftherzeugung über ÖL
- Warmwasseraufbereitung über Strom

Modernisierungen

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

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24135003 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hambourg - Harburg

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com