

Hamburg – Hausbruch

## Zweifamilienhaus mit Potenzial auf Traumgrundstück!!

???????? ?????: 23135011Z

360°-Rundgang



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

???? ??: 699.000 EUR • ??: ca. 182,46 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 2.090 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ??? ??????

|                              |                                        |                      |                                                                                       |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 23135011Z                              | ????? ???????        | 699.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 182,46 m <sup>2</sup>              | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 6                                      |                      |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                                      |                      |                                                                                       |
| ??????????                   | 2                                      | ????? ?????????????? | 1989                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 1961                                   | ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 1 x ????????????                       | ???????????????      |                                                                                       |
|                              | ?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ????????             | ????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                                   |

???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 300.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.02.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1961           |

???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

?? ????????



???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen unser Objekt präsentieren zu dürfen. Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

<https://tour.ogulo.com/sdoE> Willkommen in diesem charmanten, aber renovierungsbedürftigen Zweifamilienhaus, das 1961 erbaut wurde und seitdem seinen Charme bewahrt hat. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, eine auf der Ostseite und eine auf der Westseite, jeweils mit großzügiger Wohnfläche und funktionalem Grundriss. Das Haus ist ideal für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, aber dennoch auf ihre Privatsphäre nicht verzichten wollen. Alternativ könnte das Haus abgerissen werden um Platz für ein modernes Neubauprojekt zu schaffen! Ein Doppelhaus oder ein großzügiges Einfamilienhaus sind hier möglich. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir elektronische Anfragen nur bei vollständigen Adressdaten bearbeiten können. Darüber hinaus werden nur Anfragen mit Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeitet. Wir bitten um Ihr Verständnis!

???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

???????????????? ???? ?????????

- 2 Wohneinheiten ( 91,80 m<sup>2</sup> + 90,66 m<sup>2</sup> )
- 2090 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Teilkeller mit integrierter Garage und etl. Lagerräumen
- Renovierungsbedürftig
- Baugrundstück GFZ 0,15 max. 2 Wohneinheiten
- Bebauungsplan Hausbruch2

???????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

??? ??? ??? ???????????

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 2 Gehminuten entfernt und auch S3 /31 sind fußläufig erreichbar. Diese Verbindungen führen direkt in die Hamburger City.

??????? ?????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 300.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

???????? ??????????: 23135011Z - 21149 Hamburg – Hausbruch

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christopher Anders

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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