Hamburg – Hausbruch

Sanierungsbedürftiges Mehrgenerationenhaus auf der Waldseite!

Número da propriedade: 24135008H

PREÇO DE COMPRA: 640.000 EUR • ÁREA: ca. 171,01 m^2 • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.979 m^2

Número da propriedade: 24135008H - 21149 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: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Numa vista geral

Número da propriedade	24135008H
Área	ca. 171,01 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7.5
Casas de banho	2
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	640.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 6,55 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	28.04.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	380.10 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

O imóvel

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

O imóvel

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

O imóvel

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

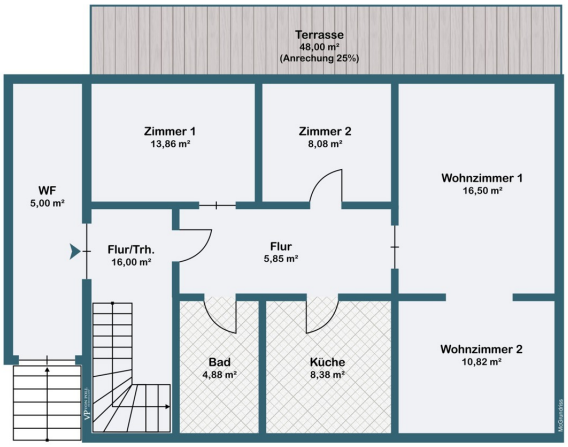
O imóvel

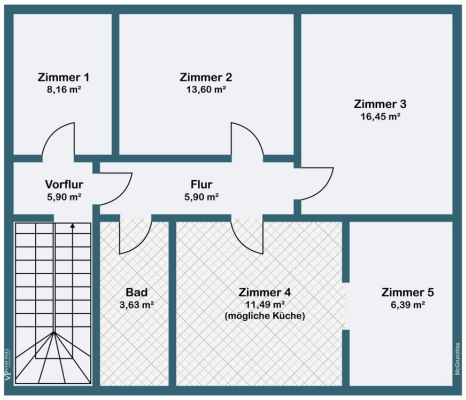
Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

O imóvel

Número da propriedade: 24135008H - 21149 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: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Uma primeira impressão

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das ca. 1958 auf einem großzügigen Grundstück von 1979 m² erbaut wurde. Mit einer Gesamtwohnfläche von 171 m², verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses Haus viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Das Zweifamilienhaus verfügt über neun Zimmer, die flexibel genutzt werden können.

Die klare Abtrennung der Wohneinheiten bietet Privatsphäre und Individualität für jede Partei und lässt gleichzeitig die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung offen.

Das Haus besticht durch seine zeitlose Architektur und ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss, das weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum oder ein gemütliches Dachstudio bietet. Das großzügige Grundstück bietet zudem Raum für eine individuelle Gartengestaltung, Anbauten oder auch den Bau von Außenanlagen wie Terrassen oder Gartensitzplätzen.

Egal, ob Sie an einer umfassenden Renovierung interessiert sind, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, oder ob Sie ein Projekt suchen, um Ihre eigenen Gestaltungsideen zu verwirklichen, dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die ideale Basis für Ihr Traumhaus. Die Lage am Waldrand verleiht dieser Immobilie eine angenehme Atmosphäre bei gleichzeitig guter Anbindung an die örtlichen Einrichtungen und Verkehrswege.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potential dieses Hauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses.

Aus Diskretionsgründen und da die Immobilie noch nicht entrümpelt ist, erhalten Sie Innenfotos erst mit dem Exposé.

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Detalhes do equipamento

- 1979 m² Grundstück (Breite ca. 34 m, Länge ca. 60 m) Hanglage
- Zweifamilienhaus
- ca. 171 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert
- 9 Zimmer davon 3 halbe Zimmer
- Zwei Bäder
- Integrierte Garage + Caport und ausreichend Platz für weitere PKWs
- Baujahr Wärmeerzeuger 1988
- Holzdielenboden

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Tudo sobre a localização

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 Fahhrad erreichbar. Diese Verbindungen führen direkt in die Hamburger City.

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 380.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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.

Número da propriedade: 24135008H - 21149 Hamburg – Hausbruch

Pessoa de contacto

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com