

Hamburg – Hausbruch

Großzügige Wohnung mit Balkon – S-Bahn-Nähe trifft Waldrandlage

Property ID: 25135027

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

At a glance

Property ID	25135027
Living Space	ca. 92 m ²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	309.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	164.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.01.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

The property



Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

A first impression

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1973 – in einer der begehrtesten Lagen von Hausbruch. Ruhig gelegen, mitten im Grünen, und doch hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Station Neuwiedenthal ist in nur fünf Gehminuten erreichbar. So genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit drei Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einer separaten Küche sowie einem sehr geräumigen Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist das Sondernutzungsrecht am Spitzboden, der ausschließlich von dieser Wohnung aus begehbar ist. Ob als praktische Lagerfläche oder – nach Ausbau – als zusätzlicher Wohnbereich: Hier haben Sie die Möglichkeit, erheblich an Fläche zu gewinnen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu erweitern.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch an einzelnen Stellen – insbesondere in Küche und Badezimmer – Raum für Modernisierungen nach eigenem Geschmack. Beide Räume sind funktional und nutzbar, könnten aber durch eine Auffrischung an heutigen Wohnkomfort angepasst werden.

Für alle, die sich schwer tun, sich Räume fertig eingerichtet vorzustellen, haben wir einige KI-generierte Beispielbilder ergänzt. Diese zeigen mögliche Einrichtungsideen und geben Ihnen ein Gefühl dafür, was sich aus dieser Immobilie machen lässt. Lassen Sie sich inspirieren!

Im Keller stehen Ihnen ein eigener Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage – bereits mit Wallboxkabel vorbereitet – perfekt für alle, die zukunftsorientiert wohnen möchten.

Mehr geht wirklich nicht!

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Details of amenities

- 1304 m² Eigenlandgrundstück (davon 35/100 Miteigentumsanteil)
- Ca. 92 m² Wohnfläche + Sondernutzungsrecht am Spitzboden ca. 45 m² Nutzfläche
- Nebenkosten inkl. Wohngeld, Beheizung, Strom, Wasser etc. nur ca. 300,00 Euro monatlich
- Baujahr 1973
- 4 Zimmer
- Balkon
- Einbauküche
- Persönlicher Kellerraum + Gemeinschaftskeller mit Waschmaschinenanschluss
- Garage mit Wallboxanschluss

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

All about the location

In einer der seltenen Hamburger Lagen, die urbanes Leben und unmittelbare Naturnähe miteinander vereinen, befindet sich dieses Zuhause im Süden der Hansestadt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die S-Bahn-Station Neuwiedenthal, die eine hervorragende Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Gleichzeitig eröffnet sich direkt vor der Haustür der Zugang zum idyllischen Naturschutzgebiet rund um die Fischbeker Heide – ein echtes Paradies für Spaziergänger, Naturfreunde und Ruhesuchende.

Die Verbindung aus bester Infrastruktur und grüner Umgebung macht diese Wohnlage zu einer echten Rarität: Hier genießt man sowohl die Vorzüge der Stadt als auch den Luxus unmittelbarer Erholung im Grünen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und Bäckereien, ebenso wie Apotheken, ärztliche Praxen, Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in fußläufiger Entfernung – alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu erreichen.

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25135027 - 21149 Hamburg – Hausbruch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com