Hamburg – Neugraben-Fischbek

DHH mit wohnlichem Keller und Dachboden in zentraler Lage

Objektnummer: 26135002

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 85 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 248 m²

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135002
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

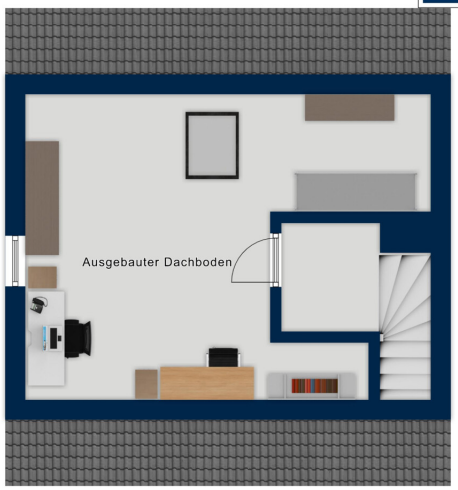
Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Grundrisse

Exposeplan, nicht maßstäblich

Exposeplan, nicht maßstäblich

Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 85 m² Wohnfläche, ca. 49m² wohnlicher Nutzfläche und einer Grundstücksgröße von ca. 248 m² ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage. Das Haus wurde im Jahr 2001 errichtet und befindet sich seitdem in einem kontinuierlich gepflegten Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt 3 Zimmer, geeignet für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die im Objekt integrierte Einbauküche ermöglicht komfortables Kochen und geselliges Beisammensein. Das Vollbad rundet das Angebot im Sanitären Bereich ab. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Für weiteren Platz sorgt der vollunterkellerte Bereich, welcher teilweise wohnlich ausgebaut ist und somit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier ist derzeit ein weiteres Schlafzimmer. Das wohnliche, ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, ideal für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsbereiche. Praktischen Stauraum finden Sie darüber hinaus im vorhandenen Schuppen.

Hervorzuheben ist die angenehme Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für eine behagliche Wärme sorgt. Die Zentralheizung unterstützt das komfortable Wohngefühl und garantiert effizientes Heizen an kühleren Tagen. Im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden, die für einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz sorgen.

Der Außenbereich zeichnet sich pflegeleicht durch eine einladende Terrasse aus. Sie bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft und gemeinsames Essen im Freien. Für Grillfreunde steht ein Außenkamin zur Verfügung, der auch an kühleren Abenden wohlige Wärme spendet.

Ein weiterer Vorzug dieses Angebots ist der vorhandene Carport, der Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.
Der Hauswirtschaftsraum (HWR) erleichtert den Alltag und bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Vorräte.

Das Gesamtbild dieser Immobilie wird durch ihre gepflegte Erscheinung und den durchdachten Grundriss abgerundet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

- Vollkeller teilw. wohnlich
- Einbauküche
- Vollbad
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Abwasser-Hebepumpe
- Carport
- Gäste-WC
- Außenkamin
- Rollläden im EG
- HWR
- Schuppen
- Handtuchheizkörper

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

Der südliche Stadtteil Neugraben-Fischbek präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit großzügigen Grünflächen und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Hier genießen Sie eine ruhige und naturnahe Atmosphäre, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Die gute Anbindung an die Innenstadt durch die S-Bahn-Station Neugraben, die in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie die Nähe zur A1 und A7 gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität. Neugraben-Fischbek bietet eine harmonische Mischung aus modernen Mietwohnungen und charmanten Einfamilienhäusern, die ein sicheres und gemeinschaftliches Lebensumfeld schaffen.

Für Familien ist die Lage besonders ideal, da zahlreiche Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen: Von der Kita Himmelblau bis zum Gymnasium Neugraben sind Schulen und Kindergärten bequem in vier bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Versorgungszentren wie dem MVZ Neugraben und mehreren Apotheken garantiert eine umfassende gesundheitliche Betreuung in wenigen Gehminuten. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, weitläufige Parks wie der Merlinplatz und vielfältige Sportangebote, darunter Yoga-Studios und Fitnesszentren, laden zu aktiver Erholung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und die S-Bahn-Station Neugraben ergänzt, sodass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar sind.

Diese Lage in Neugraben-Fischbek vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die ein behütetes und zugleich lebendiges Zuhause in Hamburg suchen. Hier wachsen Kinder in einem inspirierenden Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer modernen Infrastruktur und vielfältiger Freizeitmöglichkeiten genießen können.

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com