

Hamburg - Neugraben-Fischbek

# Modernes Reihenendhaus in zweiter Reihe mit Kamin und Privatwald

Objektnummer: 26135019



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.419 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26135019 - 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: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26135019	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



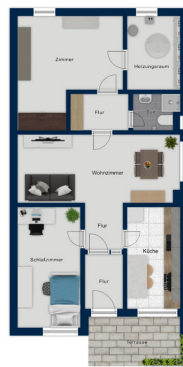
Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Grundrisse



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: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Ein erster Eindruck

Zurückgesetzt in zweiter Reihe entfaltet dieses Reihenedhaus eine seltene Ruhe, die man schon beim Ankommen spürt. Das Haus aus dem Jahr 1977 mit Anbau von 2015 wurde modernisiert und verbindet auf ca. 165 Quadratmetern Wohnfläche eine gewachsene Architektur mit einem heutigen, gepflegten Wohngefühl. Sieben Zimmer verteilen sich über ein Haus, das durch Lage und seine Nähe zum Grün überzeugt. Zum Anwesen gehören ein ca. 595 Quadratmeter großes Wohngrundstück und ein ca. 2.824 Quadratmeter großes Waldgrundstück, zusammen ca. 3.419 Quadratmeter Grund, mit mehreren Gartenschuppen als praktische Ergänzung.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Sonnenterrasse und holt den Außenraum selbstverständlich in den Alltag. Die offene Einbauküche bleibt dabei Teil des Geschehens. Kochen, Essen und Sitzen greifen hier ineinander, während der Kamin dem Raum an kühleren Tagen eine ruhige, verbindliche Mitte gibt. Der Anbau aus dem Jahr 2015 erweitert das Haus spürbar und verleiht ihm Großzügigkeit.

Mit sieben Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt Bereiche für konzentrierte Arbeit, für Rückzug, für gemeinsames Leben und für Besuch, ohne dass das Haus seine Übersicht verliert. Zwei Badezimmer begleiten diese Aufteilung: ein Wannenbad für die ruhigeren Momente des Tages und ein Duschbad in der Einliegerwohnung im Souterrain. Diese Einliegerwohnung bildet einen eigenen, geschützten Bereich im Haus und fügt sich zugleich selbstverständlich in das Gesamtkonzept ein. Sie kann auch problemlos durch das Öffnen der ehemaligen Verbindungstreppe wieder in das Haupthaus integriert werden.

Auch technisch zeigt sich das Haus auf einem stimmigen Stand. Die Zentralheizung wird durch Solarthermie ergänzt, ein zeitgemäßer Baustein, der zum modernisierten Zustand passt. Draußen setzt sich der Eindruck von Weite fort: Terrasse, Garten und Waldgrundstück schaffen einen Rahmen, der mehr ist als eine Kulisse. Hier liegt das Haus nicht einfach am Grün, es lebt mit ihm. Ein Anwesen mit Substanz, Wärme und einem erstaunlich stillen Maß an Freiheit, das seinen Charakter nicht erklären muss.

**Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Ausstattung und Details**

- **ELW im Souterrain**
- **ELW mit Duschbad**
- **Sonnterrasse**
- **Offene Einbauküche**
- **Kamin**
- **Wannenbad**
- **Anbau 2015**
- **Solarthermie**
- **Zentralheizung**
- **Waldgrundstück 2.824m<sup>2</sup>**
- **Wohngrundstück 595m<sup>2</sup>**
- **Mehrere Gartenschuppen**
- **Lage in 2. Reihe**

**Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Alles zum Standort

Neugraben-Fischbek, ein familienfreundlicher Stadtteil im Südwesten Hamburgs, vereint auf harmonische Weise ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer direkten Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum via S-Bahn. Diese vorstädtische Lage besticht durch großzügige Grünflächen und eine angenehme Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Raum und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die stabile Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern unterstreicht die Attraktivität dieses Viertels als idealen Rückzugsort mit moderaten Einstiegspreisen und solider Wertentwicklung.

Der Bezirk Neugraben-Fischbek präsentiert sich als ein etabliertes, familienorientiertes Wohnquartier mit einer überschaubaren Bevölkerungsdichte, die viel Freiraum und eine entspannte Nachbarschaft ermöglicht. Die ruhigen Randlagen mit Einfamilienhäusern bieten ein sicheres Umfeld, das besonders für Kinder und Eltern beruhigend ist. Die solide Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die S-Bahnstation Neugraben, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für eine unkomplizierte Mobilität. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die von einer behutsamen Stadtentwicklung und einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie der Sportplatz Kiesbarg und mehrere Kinderspielplätze zum aktiven Familienleben im Freien ein, die in nur etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Bildung der Jüngsten sorgen renommierte Einrichtungen wie die Schule Schnuckendrift und das Gymnasium Neugraben, beide in weniger als 12 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindertagesstätten in fußläufiger Nähe. Die medizinische Versorgung ist mit dem Hausarzt-Zentrum und mehreren Apotheken, die innerhalb von 10 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind, hervorragend gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und familienfreundlichen Gastronomiebetrieben, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten. Die Busstationen Ringheide und Grundheide sind jeweils in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar und erweitern die Mobilitätsoptionen zusätzlich.

Für Familien, die auf der Suche nach einem sicheren, naturnahen und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld sind, bietet Neugraben-Fischbek eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive. Hier wächst nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam das Leben genießen können.

**Objektnummer: 26135019 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Weitere Informationen

**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: 26135019 - 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](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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