

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Verwirklichen Sie sich Ihren Traum

Objektnummer: 23135009-1



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 727 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	23135009-1
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	253.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

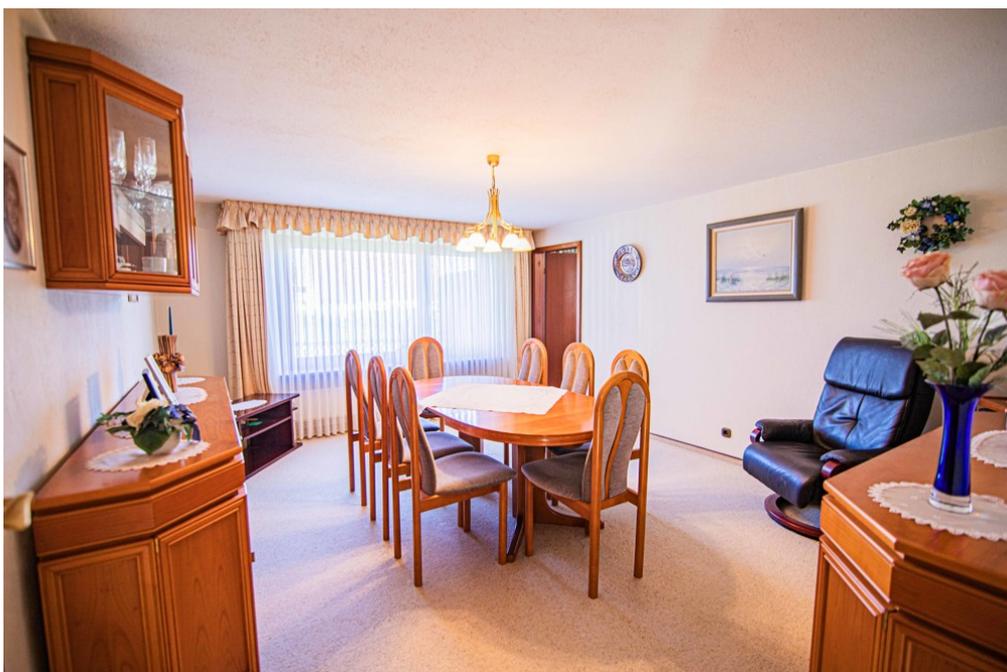
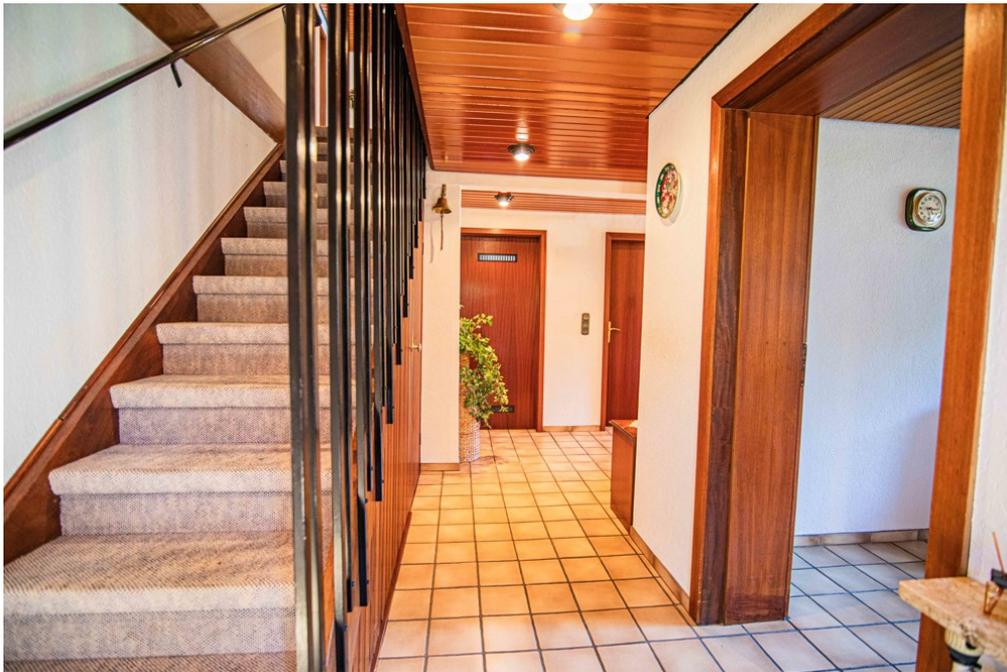
Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



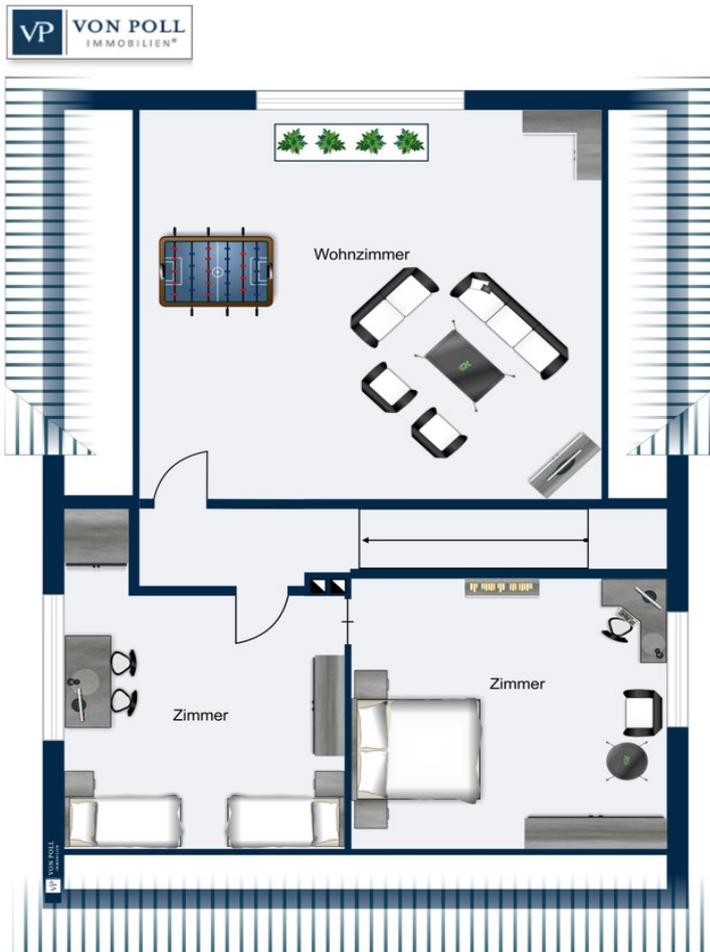
Shop Hamburg - Harburg  
Schloßmühlendamm 34  
21073 Hamburg  
T: 040 - 46 00 26 89 0  
hamburg.harburg@von-poll.com

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

Objektnummer: 23135009-1 - 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: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ein erster Eindruck

Dieses schön gelegene und renovierungsbedürftige Einfamilienhaus hat jede Menge Charme und wurde 1937 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 727 m<sup>2</sup> errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 130 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die im Jahr 1998 installiert wurde, sowie über einen nachträglichen Anbau aus dem Jahr 1973. Zudem wurden die Fenster zwischen 1976 und 1998 erneuert und das Dach im Jahr 2003 erneuert. Die Immobilie besticht durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, wie eine massive Garage mit elektrischem Tor, elektrischen Außenjalousien, ein Gäste-Duschbad sowie ein Wannenbad. Kurz gesagt: hier ist Platz für die ganze Familie. Der Teilkeller und ein Schuppen bieten zusätzlichen Stauraum für alle Bedürfnisse. Ein Regenauffangbecken sorgt für eine umweltfreundliche Nutzung von Regenwasser als Gartenbewässerung. Der Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Eine gemütliche Loggia/Freisitz sowie eine sonnige Südterrasse bieten Platz für entspannte Stunden im Freien. Eine Markise spendet angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Die Immobilie bietet trotz des Renovierungsbedarfs ein großes Potenzial. Mit Liebe und individuellen Gestaltungsideen kann hier ein wahrer Wohnraum entstehen. Die Lage des Hauses ist ideal: In einer ruhigen Wohngegend gelegen und dennoch gut angebunden an die umliegenden Städte und Geschäfte. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrem Potenzial und ihrer großzügigen Aufteilung eine hervorragende Gelegenheit für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen. Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ausstattung und Details

- Massive Garage mit elektr. Tor
- Elektr. Außenjalousien
- Einbauküche
- Gäste-Duschbad
- Wannenbad mit Fußbodenheizung
- Teilkeller
- Anbau
- Zentralheizung
- Loggia / Freisitz
- Markise
- Südterrasse
- Schuppen
- Spitzboden
- Regenauffangbecken
- Hauswirtschaftsraum
- Außenkamin / Grillkamin
- Kabelanschluss mit bis zu 1 Gbit/s

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Alles zum Standort

Fußläufig an der Fischbeker Heide gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Neugraben-Fischbek ein beliebter Ausflugsort. Zudem ist er Hamburgs am weitesten südwestlich gelegener Stadtteil, der auf eine lange Tradition zurückblicken kann. Für seine ca. 32.000 Einwohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 253.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

Objektnummer: 23135009-1 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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