

Hamburg Neugraben-Fischbek

## Solid apartment building with 12 units in a quiet location, €1,883/m<sup>2</sup>, €7.98/m<sup>2</sup>

Property ID: CC25224A004\_online



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

PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 637,08 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.380 m<sup>2</sup>

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## At a glance

|                      |                           |                |                                                    |
|----------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Property ID          | CC25224A004_online        | Purchase Price | 1.200.000 EUR                                      |
| Living Space         | ca. 637,08 m <sup>2</sup> | Commission     | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Year of construction | 1969                      | Total Space    | ca. 637 m <sup>2</sup>                             |

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 28.02.2028 | Final energy consumption                             | 230.00 kWh/m²a                 |
|                                |            | Energy efficiency class                              | G                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1969                           |

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## A first impression

For sale is a solid investment property in Hamburg, Neugraben-Fischbek, with the following key features: - Well-maintained, fully-basemented multi-family building with 12 residential units - Built in 1969 - Plot size: 1,384 m<sup>2</sup> - Easily rentable apartment sizes between 33.99 m<sup>2</sup> and 78.07 m<sup>2</sup> - Average rent/m<sup>2</sup>: €7.98 - Balconies available - Gas central heating system from 1993 (Viessmann) - Double-glazed PVC windows - Regular maintenance work has been carried out - Leakage test of the main pipes was performed in 2020

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zentral gelegen in einer ruhigen Anwohnerstraße im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen, eine Vielzahl an Restaurants, Café's, Sport- und Freizeitaktivitäten befinden sich in der direkten Umgebung der Immobilie.

Die S-Bahnstation Fischbek ist fußläufig in 650 m zu erreichen, Bushaltestellen in ca. 220 m. Den Hamburger Hauptbahnhof erreicht man in ca. 30 Fahrminuten. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenso gut.

Property ID: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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