

Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Why not leasehold? A beautifully designed 4-room apartment with a balcony.

Property ID: 25135013

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

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

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25135013</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>210.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 89,38 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>1</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>3.5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2.5</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1972</b>		

Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.06.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



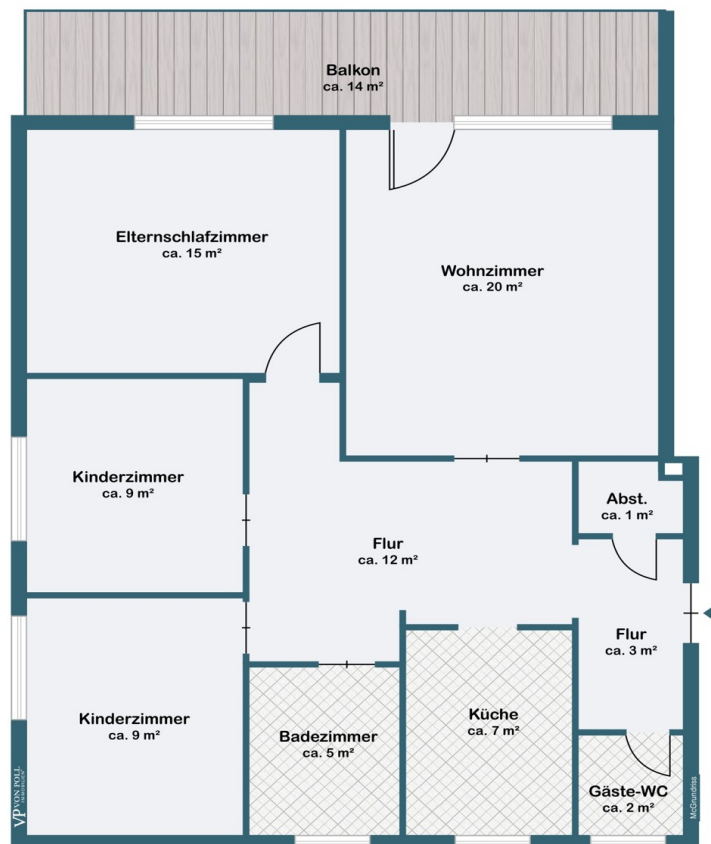
Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **A first impression**

To give you a comprehensive impression, we cordially invite all interested parties to take our 360-degree virtual tour. This tour allows you to explore the property at your leisure and get a first impression. This will save you time when scheduling a viewing appointment and help you decide more effectively whether the property meets your requirements. We look forward to your interest! This well-maintained 3.5-room apartment is situated in a quiet location on the first floor of a small apartment building with only four units. The building is set back from the road and is accessed via a few steps, making the apartment particularly quiet and private. The building has two floors and a full basement. Upon entering the apartment, you will find a spacious hallway from which all rooms are easily accessible. The cloakroom and a convenient guest toilet are located directly to the left. The bright kitchen is equipped with high-quality brand-name appliances and offers ample space for culinary creativity. The bathroom features a modern shower and a washing machine connection. In addition to the two spacious bedrooms, which offer a variety of uses, there is another, smaller room that can be used as a home office. The highlight of the apartment is the large, light-filled living room, which offers direct access to a sunny south-facing balcony. Here you can enjoy relaxing hours outdoors. According to the declaration of division, the apartment also includes two private cellar rooms, providing practical storage space. This apartment combines a well-designed floor plan with high-quality features and tranquil living comfort – perfect for couples or small families seeking a quiet yet well-connected location. The apartment is situated on a leasehold property, with the lease agreement running until April 2065, meaning there are approximately 40 years remaining. The leaseholder permits financing of up to 70% of the purchase price; however, no standstill agreement will be signed. This means that some banks may be more cautious in granting loans, which could limit financing options. We therefore recommend that you seek individual advice from your bank or our financing advisors Von Poll Finance at an early stage to examine suitable financing options.

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Details of amenities**

- **Ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer**
- **Wohngeld 326,23 Euro zzgl. 303,00 Euro Fernwärme**
- **Erbbauzins 571,50 Euro jährlich**
- **Einbauküche**
- **Großzügiger Balkon**
- **Gegensprechanlage**
- **Zwei persönliche Kellerräume**

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## All about the location

Die Straße in Neugraben-Fischbek erstreckt sich durch eine ruhige und grüne Wohngegend im Süden der Stadt. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gärten, bietet der Weg eine angenehme Atmosphäre für Spaziergänger und Radfahrer. Die breiten Bürgersteige und Fahrradwege sind von hohen Bäumen gesäumt, die im Sommer angenehmen Schatten spenden.

In der Umgebung findet man auch einige Spielplätze und Parkanlagen, die zum Verweilen einladen. Die Architektur der umliegenden Häuser ist typisch norddeutsch geprägt, mit modernen Elementen und viel Grünfläche rundherum. Besonders in den Abendstunden verbreitet der Weg eine friedliche Stimmung, ideal für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre Familienfreundlichkeit und ruhige Lebensweise, was die Lage zu einem beliebten Ziel für Anwohner und Besucher gleichermaßen macht.

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Property ID: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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