

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Well-maintained terraced house with home cinema, whirlpool tub and terrace

Property ID: 25135032



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 314 m<sup>2</sup>

Property ID: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## At a glance

Property ID	25135032
Living Space	ca. 104 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999



Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



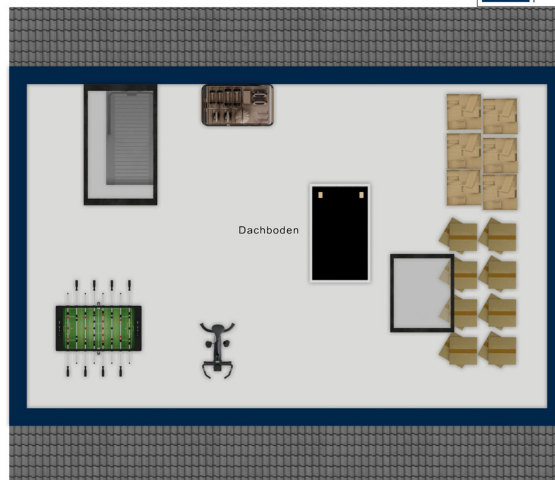


Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek**

## A first impression

This well-maintained terraced house, built in 1999, boasts a thoughtfully designed layout with approximately 104 m<sup>2</sup> of living space and sits on a roughly 314 m<sup>2</sup> plot. The house is ideally suited for singles, couples, or families who appreciate a convenient and central location. The property features four well-proportioned rooms, all filled with natural light. The highlight of the house is undoubtedly the spacious home cinema, equipped with a high-quality Bang & Olufsen sound system, promising an exclusive movie experience. The high-quality fixtures and modern media technology are included in the purchase price. Further amenities ensure maximum comfort, including a fitted kitchen, a full bathroom with a whirlpool bathtub and underfloor heating, and a separate guest WC. Some windows are fitted with exterior blinds for added privacy and sun protection. The attic offers potential for expansion and is accessible via a folding ladder. A fold-down balcony provides additional space for relaxation. The spacious terrace invites you to relax outdoors and offers a pleasant view of the property's surroundings. A private parking space is also available. The house is heated by a gas central heating system installed in 2011, ensuring an efficient and comfortable indoor climate year-round. The combination of a well-designed layout, modern amenities, and a well-maintained overall presentation makes this house a compelling option for both owner-occupiers and discerning buyers. We invite you to arrange a viewing appointment and experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Details of amenities

- PKW-Stellplatz
- Einbauküche
- Heimkino mit B&O Anlage
- Terrasse
- Vollbad mit Whirlpoolbadewanne und Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Spitzboden / Ausbaureserve mit Klappbalkon
- Teilw. Außenjalousien
- Vollkeller teilw. wohnlich ausgebaut



Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## All about the location

Neugraben liegt an der Fischbeker Heide, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs. 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.

Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25135032 - 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)