

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Heimkino, Whirlpoolwanne und Terrasse

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	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	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



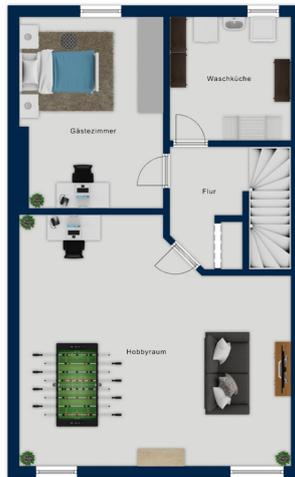
Property ID: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

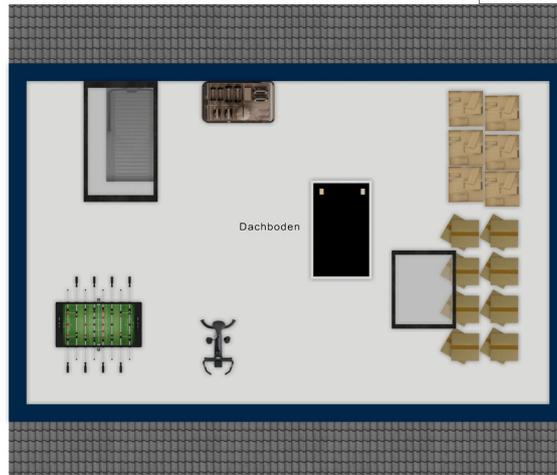
## The property



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

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 314 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus eignet sich optimal für Singles, Paare oder Familien, die eine verkehrsgünstige und zentrale Wohnlage schätzen.

Die Immobilie verfügt insgesamt über vier gut geschnittene Zimmer, die viel Tageslicht bieten. Das Highlight des Hauses ist zweifellos das großzügige Heimkino, das mit einer hochwertigen B&O Anlage ausgestattet ist und ein exklusives Filmerlebnis verspricht. Die hochwertigen Einbauten und die moderne Medientechnik sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen weitere Ausstattungsdetails wie eine Einbauküche, ein Vollbad mit Whirlpoolbadewanne und Fußbodenheizung sowie ein separates Gäste-WC. Die Fenster sind teilweise mit Außenjalousien versehen, die zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz gewährleisten.

Der Spitzboden bietet eine praktische Ausbaureserve und ist über eine Klapptreppe zugänglich. Ein Klappbalkon eröffnet Ihnen hier weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und eröffnet einen angenehmen Blick in den Außenbereich des Grundstücks.

Des Weiteren steht ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung, der das Parken des PKW ermöglicht. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung aus 2011, wodurch ein effizientes und behagliches Raumklima in allen Jahreszeiten gesichert ist.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, modernen Ausstattungsmerkmalen und der gepflegten Gesamtpräsentation machen dieses Haus zu einem überzeugenden Angebot für Eigennutzer und anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

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 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: 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)