

Hamburg - Neugraben-Fischbek

## ¿Por qué no alquilar? Un apartamento de 4 habitaciones con un diseño precioso y balcón.

Número de propiedad: 25135013

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,38 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## De un vistazo

Número de propiedad	25135013	Precio de compra	210.000 EUR
Superficie habitable	ca. 89,38 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2.5	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1972		

Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.06.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



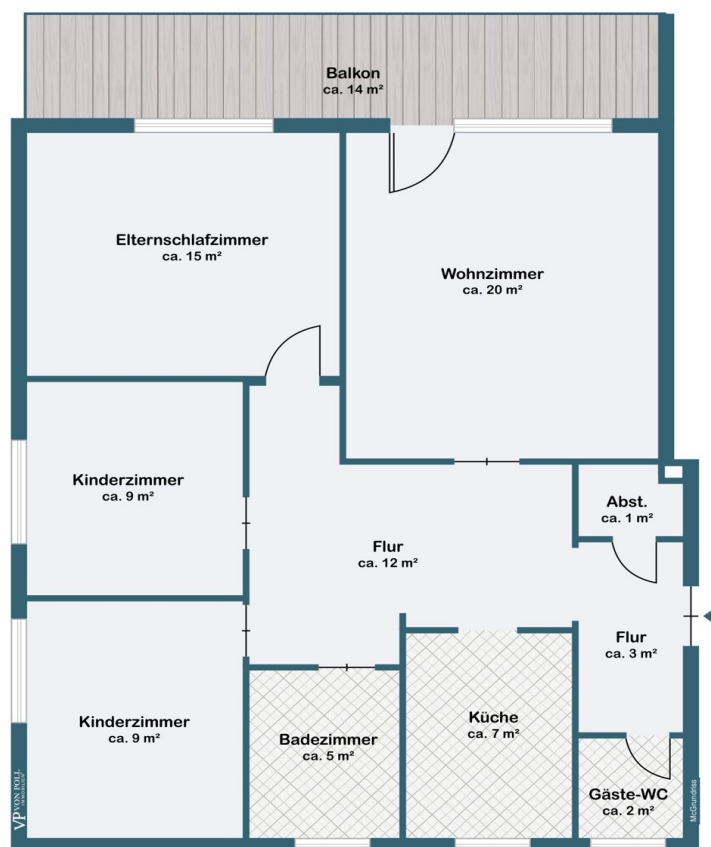
Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Una primera impresión

Para ofrecerle una visión completa, invitamos cordialmente a todos los interesados a realizar nuestro recorrido virtual de 360 grados. Este recorrido le permitirá explorar la propiedad a su propio ritmo y obtener una primera impresión. Esto le ahorrará tiempo al programar una visita y le ayudará a decidir con mayor eficacia si la propiedad se ajusta a sus necesidades. ¡Esperamos su interés! Este apartamento de 3,5 habitaciones, bien cuidado, se encuentra en una zona tranquila, en la primera planta de un pequeño edificio de apartamentos con solo cuatro unidades. El edificio está apartado de la carretera y se accede por unas pocas escaleras, lo que lo hace especialmente tranquilo y privado. El edificio tiene dos plantas y un sótano completo. Al entrar, encontrará un amplio pasillo desde el que se accede fácilmente a todas las habitaciones. El aseo y un práctico aseo de invitados se encuentran justo a la izquierda. La luminosa cocina está equipada con electrodomésticos de marca de alta calidad y ofrece amplio espacio para la creatividad culinaria. El baño cuenta con una moderna ducha y conexión para lavadora. Además de los dos amplios dormitorios, que ofrecen diversos usos, hay otra habitación más pequeña que puede utilizarse como despacho. Lo más destacado del apartamento es el amplio y luminoso salón, con acceso directo a un soleado balcón orientado al sur. Aquí podrá disfrutar de momentos de relax al aire libre. Según la declaración de división, el apartamento también incluye dos sótanos privados, que ofrecen un práctico espacio de almacenamiento. Este apartamento combina una distribución bien diseñada con acabados de alta calidad y una tranquila comodidad, ideal para parejas o familias pequeñas que buscan una ubicación tranquila y bien comunicada. El apartamento se encuentra en una propiedad en arrendamiento, con un contrato de arrendamiento vigente hasta abril de 2065, lo que significa que quedan aproximadamente 40 años. El arrendatario permite una financiación de hasta el 70% del precio de compra; sin embargo, no se firmará un acuerdo de suspensión de pagos. Esto significa que algunos bancos pueden ser más cautelosos a la hora de conceder préstamos, lo que podría limitar las opciones de financiación. Por lo tanto, le recomendamos que consulte con su banco o con nuestros asesores financieros de Von Poll Finance lo antes posible para evaluar las opciones de financiación más adecuadas.

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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