

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Casa adosada bien cuidada con home cinema, bañera de hidromasaje y terraza.

Número de propiedad: 25135032



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 314 m²

Número de propiedad: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

De un vistazo

Número de propiedad	25135032
Superficie habitable	ca. 104 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Baños	1
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	118.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1999 y en perfecto estado, cuenta con una distribución cuidada y aproximadamente 104 m² de superficie habitable, ubicada en una parcela de aproximadamente 314 m². Es ideal para personas solas, parejas o familias que valoran una ubicación céntrica y práctica. La propiedad cuenta con cuatro habitaciones bien proporcionadas, todas con abundante luz natural. Lo más destacado de la casa es, sin duda, su espaciosa sala de cine, equipada con un sistema de sonido Bang & Olufsen de alta calidad, que promete una experiencia cinematográfica exclusiva. El equipamiento de alta calidad y la tecnología multimedia moderna están incluidos en el precio de compra. Otras comodidades garantizan el máximo confort, incluyendo una cocina equipada, un baño completo con bañera de hidromasaje y calefacción por suelo radiante, y un aseo de invitados independiente. Algunas ventanas cuentan con persianas exteriores para mayor privacidad y protección solar. El ático ofrece potencial de ampliación y se accede mediante una escalera plegable. Un balcón abatible ofrece espacio adicional para relajarse. La espaciosa terraza invita a relajarse al aire libre y ofrece una agradable vista de los alrededores de la propiedad. También dispone de plaza de aparcamiento privado. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gas instalado en 2011, lo que garantiza un clima interior eficiente y confortable durante todo el año. La combinación de una distribución bien diseñada, comodidades modernas y una presentación general impecable la convierte en una opción atractiva tanto para propietarios como para compradores exigentes. Le invitamos a concertar una visita y a descubrir las ventajas de esta propiedad en primera persona.

Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 118.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25135032 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com