

Hamburg Neugraben-Fischbek

# Immeuble d'appartements solide de 12 logements dans un quartier calme, 1 883 €/m<sup>2</sup>, 7,98 €/m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online



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

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 637,08 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.380 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | CC25224A004_online        |
| Surface habitable     | ca. 637,08 m <sup>2</sup> |
| Année de construction | 1969                      |

|                              |                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.200.000 EUR                                      |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                              |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Surface total                | ca. 637 m <sup>2</sup>                             |

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.02.2028 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 230.00 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                                        |

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## La propriété



**CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek**

## Une première impression

À vendre : un immeuble de rapport solide à Hambourg, dans le quartier de Neugraben-Fischbek, présentant les caractéristiques suivantes : - Immeuble de 12 appartements, entièrement sous-sol et en excellent état - Construction : 1969 - Superficie du terrain : 1 384 m<sup>2</sup> - Surfaces des appartements facilement locatives, allant de 33,99 m<sup>2</sup> à 78,07 m<sup>2</sup> - Loyer moyen au m<sup>2</sup> : 7,98 € - Balcons disponibles - Chauffage central au gaz (Viessmann) installé en 1993 - Fenêtres PVC double vitrage - Entretien régulier effectué - Contrôle d'étanchéité des canalisations principales réalisé en 2020

**CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek**

## Tout sur l'emplacement

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zentral gelegen in einer ruhigen Anwohnerstraße im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen, eine Vielzahl an Restaurants, Café's, Sport- und Freizeitaktivitäten befinden sich in der direkten Umgebung der Immobilie.

Die S-Bahnstation Fischbek ist fußläufig in 650 m zu erreichen, Bushaltestellen in ca. 220 m. Den Hamburger Hauptbahnhof erreicht man in ca. 30 Fahrminuten. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenso gut.

CODE DU BIEN: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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