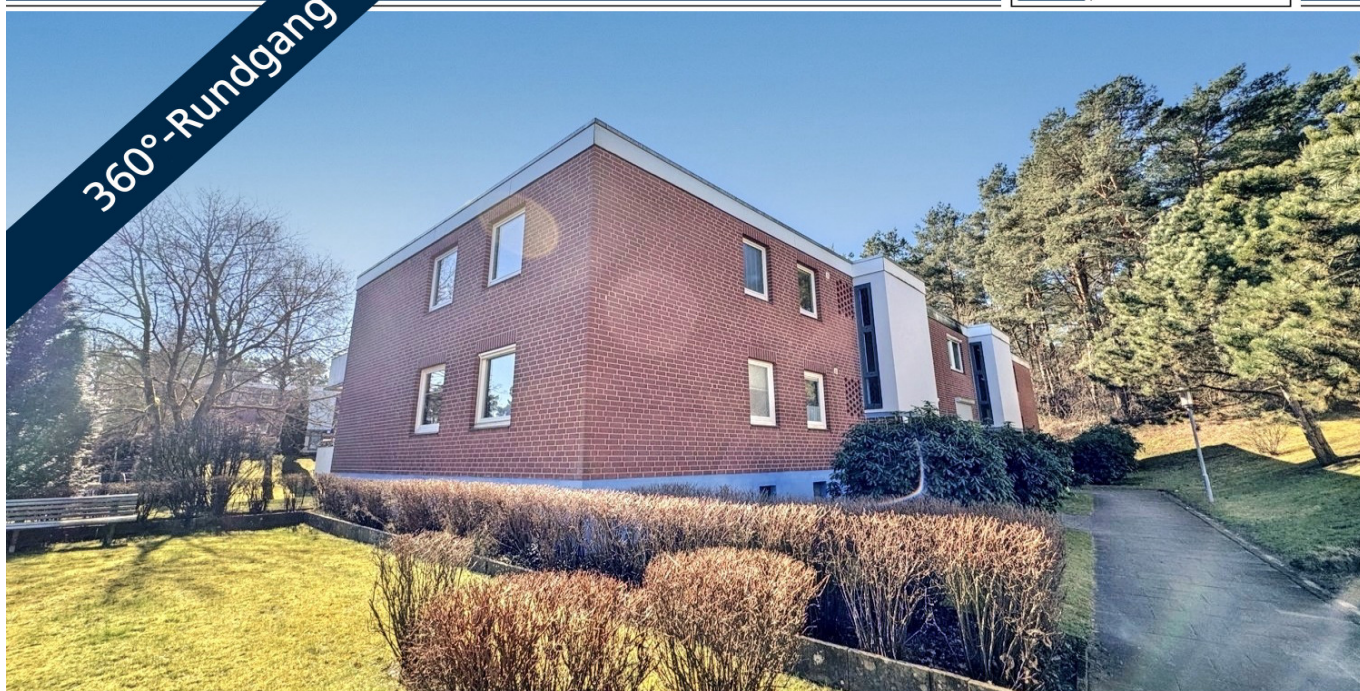


Hamburg - Neugraben-Fischbek

Pourquoi pas un bail emphytéotique ? Un appartement de 4 pièces magnifiquement conçu avec balcon.

CODE DU BIEN: 25135013

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,38 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135013
Surface habitable	ca. 89,38 m ²
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2.5
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	210.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	142.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



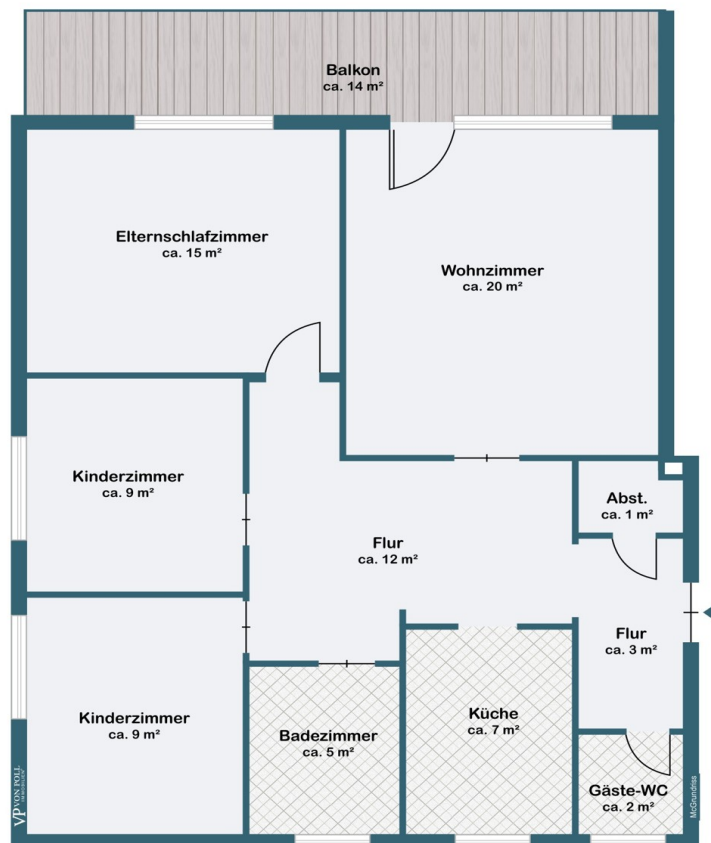
CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Une première impression

Pour vous donner une idée précise du bien, nous vous invitons cordialement à effectuer notre visite virtuelle à 360°. Cette visite vous permet d'explorer le logement à votre rythme et de vous faire une première impression. Vous gagnerez ainsi du temps lors de la prise de rendez-vous pour une visite et vous pourrez déterminer plus facilement si le bien correspond à vos attentes. Nous espérons que vous serez intéressé(e) ! Ce 3,5 pièces, en excellent état, est situé au calme, au premier étage d'un petit immeuble de seulement quatre appartements. L'immeuble est en retrait de la rue et accessible par quelques marches, ce qui garantit calme et intimité. L'immeuble comprend deux étages et un sous-sol complet. En entrant dans l'appartement, vous découvrirez un hall spacieux desservant toutes les pièces. Un vestiaire et des toilettes invités se trouvent directement à gauche. La cuisine lumineuse est équipée d'électroménagers de marque haut de gamme et offre un bel espace pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. La salle de bain est équipée d'une douche moderne et d'un branchement pour lave-linge. Outre les deux chambres spacieuses, qui peuvent être aménagées de différentes manières, une pièce plus petite peut servir de bureau. Le point fort de cet appartement est son vaste séjour lumineux, qui donne directement sur un balcon ensoleillé exposé plein sud. Vous pourrez y profiter de moments de détente en plein air. Selon le plan de division, l'appartement comprend également deux caves privatives, offrant un espace de rangement pratique. Cet appartement allie un agencement bien pensé à des prestations haut de gamme et un confort de vie paisible – idéal pour les couples ou les petites familles recherchant un emplacement calme et bien desservi. L'appartement est situé sur un terrain en bail emphytéotique, le bail courant jusqu'en avril 2065, soit environ 40 ans restants. Le bailleur autorise un financement à hauteur de 70 % du prix d'achat ; cependant, aucun accord de gel des paiements ne sera signé. De ce fait, certaines banques pourraient se montrer plus prudentes dans l'octroi de prêts, ce qui pourrait limiter

les options de financement. Nous vous recommandons donc de consulter rapidement votre banque ou nos conseillers financiers de Von Poll Finance afin d'étudier les solutions de financement les plus adaptées.

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Détails des commodités

- Ca. 89 m² 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

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com