

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Maison mitoyenne bien entretenue avec home cinéma, baignoire balnéo et terrasse

CODE DU BIEN: 25135032



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 314 m²

CODE DU BIEN: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135032
Surface habitable	ca. 104 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propriété



CODE DU BIEN: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Une première impression

Cette maison mitoyenne bien entretenue, construite en 1999, offre un agencement bien pensé avec environ 104 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 314 m². Elle est idéale pour les personnes seules, les couples ou les familles appréciant un emplacement central et pratique. La maison comprend quatre pièces aux proportions harmonieuses, baignées de lumière naturelle. Son atout majeur est sans aucun doute sa spacieuse salle de cinéma privée, équipée d'un système audio Bang & Olufsen haut de gamme, pour une expérience cinématographique exclusive. Les équipements de qualité et la technologie multimédia moderne sont inclus dans le prix de vente. Pour un confort optimal, la maison dispose également d'une cuisine équipée, d'une salle de bains complète avec baignoire balnéo et chauffage au sol, ainsi que de toilettes séparées. Certaines fenêtres sont équipées de stores extérieurs pour plus d'intimité et une protection solaire optimale. Le grenier, accessible par un escalier escamotable, offre un potentiel d'aménagement. Un balcon escamotable offre un espace de détente supplémentaire. La terrasse spacieuse invite à la détente en plein air et offre une vue agréable sur les environs. Une place de parking privée est également disponible. Cette maison est chauffée par un système de chauffage central au gaz installé en 2011, garantissant un confort thermique optimal tout au long de l'année. Son agencement bien pensé, ses équipements modernes et son excellent état général en font une option attrayante aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les acheteurs exigeants. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25135032 - 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