

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Gemütliches Zuhause mit großem Grundstück an der Fischbeker Heide

????????? ??????????: 24135040



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 109,36 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ?????: 822 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135040	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 109,36 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	3		
??????????	2		
????? ??????????????	1960	????? ????????????????	2020
?????? ???????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????	????????? ???????????????	???????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	323.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ???????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ???????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ???????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

??? ?????? ???????????

Nach dem Download des Exposés schicken wir Ihnen gerne vor einer Besichtigung vor Ort unseren 360-Grad-Rundgang zu.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 bietet eine Wohnfläche von ca. 109,36 m<sup>2</sup> und liegt auf einem großzügigen Eigenlandgrundstück von ca. 822 m<sup>2</sup>. Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. Die umfangreiche Modernisierung der letzten Jahre gewährleistet modernen Wohnkomfort und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und funktional. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, wobei eines der Zimmer mit einer geschickt überlegten Raumaufteilung theoretisch in zwei separate Bereiche geteilt werden kann. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung, je nach den individuellen Bedürfnissen des neuen Eigentümers.

Der Wohnbereich wurde 2001 um einen attraktiven Anbau erweitert, welcher mit einer Fußbodenheizung sowie einem Kamin ausgestattet ist. Diese Elemente sorgen für eine behagliche Atmosphäre und zusätzlichen Komfort. Die zwei modernen Badezimmer, ein Duschbad aus dem Jahr 2020 und ein Vollbad, das 2016 erneuert wurde, bieten modernen Komfort und sind ein weiteres Highlight dieser Immobilie.

Die Doppelhaushälfte ist mit einer Zentralheizung aus dem Jahr 2016 ausgestattet, die eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung garantiert. Die Elektrik und Fenster wurden 1992 modernisiert.

Für Fahrzeuge steht ein großzügiges Doppelcarport aus dem Jahr 1999 zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet. Ein zusätzliches Gartenhaus auf dem Grundstück bietet weitere Abstellmöglichkeiten oder Raum für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Der gepflegte Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Raum für Erholung und Entspannung im Freien.

Das Haus befindet sich in einer angenehmen Wohngegend, welche eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit ausreichend Platz und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand und attraktiven Modernisierungen macht diese Doppelhaushälfte zu einer interessanten Option für Käufer, die auf der Suche nach einem ansprechenden Zuhause in guter Lage sind.

??????? ???????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

???????????????? ???? ??????????

- Ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 822 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Baujahr ca. 1960 Anbau 2001
- 3 Zimmer ( 1 Zimmer theoretisch teilbar in 2)
- Anbau an den Wohnbereich mit Fußbodenheizung und Kamin 2001
- 2 moderne Badezimmer
- Großzügiges Doppelcarport (1999)
- Gartenhaus
- Garten-"zimmer"

???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

??? ??? ??? ????????????

Fußläufig an der Fischbeker Heide gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Neugraben-Fischbek ein beliebter Ausflugsort. 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.

??????? ?????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 323.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0  
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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