

Hamburg – Neugraben-Fischbek

????? ??? ??????; ??? ?????? ??????????
???????????? 4 ????????? ?? ?????????.

???????? ?????????: 25135013

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 229.000 EUR • ?????????: ca. 89,38 m² • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

???????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	25135013	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 89,38 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	3.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2.5		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1972	????????????	
		???????	WC ????????????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	142.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	27.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	???????? ?????? ??????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



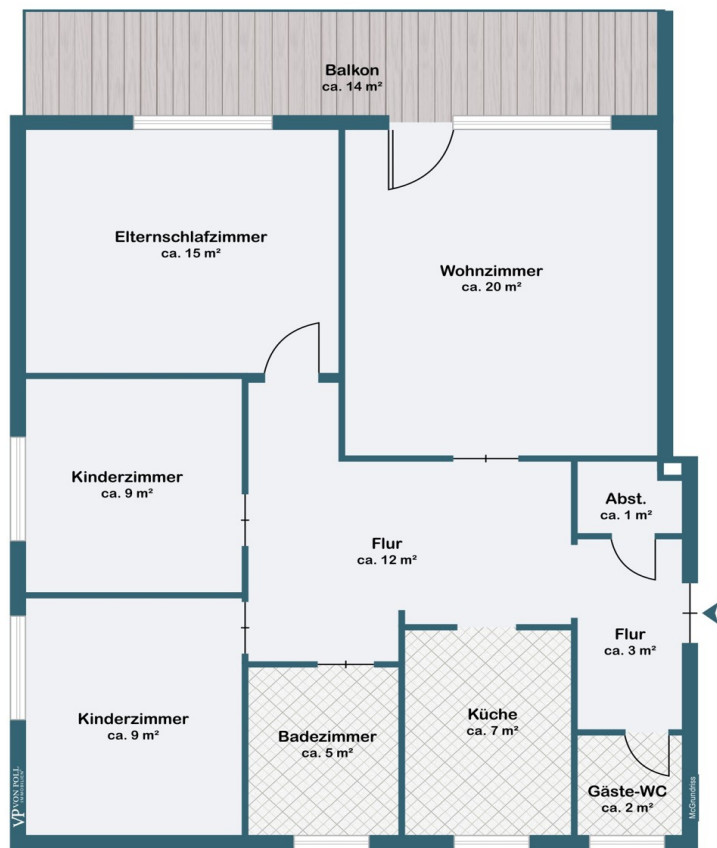
???????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ??????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ???? ???? , ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

??? ?? ??? ???????? ??? ?????????????? ??????, ?????????????? ?????? ?????? ?????
????????????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? 360 ??????. ????
? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ??? ??
????????????? ??? ?????? ??????????. ???? ?? ??? ?????????????????? ?????? ?????? ???
????????????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?? ??? ?????????? ?? ??????????????
??? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ???.
????????????????? ??? ?? ?????????????? ???! ???? ?? ?????????????????????? ?????????????? 3,5
????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????????, ???? ?????? ?????? ?????? ??????
????????????????? ?? ???? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?? ??????????
????????? ??? ??? ?????? ??? ? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??????????
????????????????, ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????????
?? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????????. ?????????????? ??? ??????????????,
?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ??????
?????????????. ?? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????????
????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??????????
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????????????????
?? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????. ?????? ???
?? ??? ?????????? ??????????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????,
????????? ??? ?????, ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????????
??? ??????. ?? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ??????, ?????????? ??????,
?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??????
??????????????????????. ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????????
?????????. ?????????? ?? ?? ?????? ??????????????, ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ???
????????? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??????. ???? ?? ?????????????
????????????? ??? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????? ???
????????? ?????? ?????????????? - ?????????? ??? ?????????? ? ?????? ?????????????????? ???
????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????????? ??????????
?? ?????????? ?? ?????????, ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ??? ?????????? ???
2065, ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? 40 ??????. ? ?????????? ??????????
????????????????????? ??? ??? 70% ??? ?????? ??????. ??????, ??? ?? ?????????????? ??????????
?????????????. ???? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ???
????????????????????? ??? ?????????? ?????????, ?????????? ??? ?? ?????????? ?? ??????????????
??? ?????????? ???????????????????????. ?? ?? ??????, ??? ?????????????? ?? ?????????? ??????????
????????? ??? ??? ?????????? ??? ? ??? ?????? ?????????????? ?????????????????? Von Poll
Finance ?? ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ??????????
????????????????????.

??????? ???????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

- 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

??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

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.

??????? ?????????: 25135013 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

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 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.

???????? ??????????: 25135013 - 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