

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Heimkino, Whirlpoolwanne und Terrasse

????????? ??????????: 25135032



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 104 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 314 m²

??????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

???????? ??????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	25135032	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 104 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
?????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1999	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	2011
	?????? ?????????????	????????????	???????
		????????	?????????, WC
			????????????, ??????,
			????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	118.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



??????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

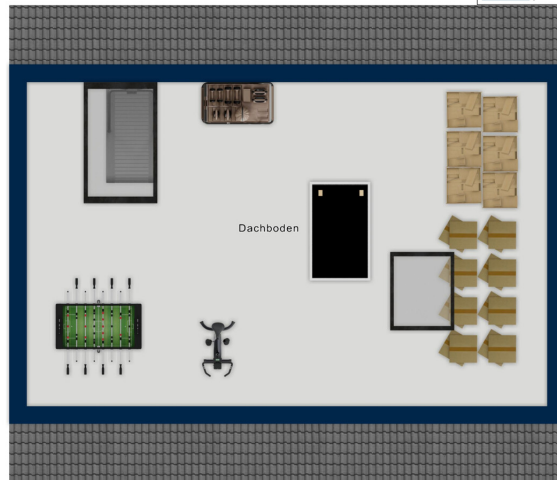
?? ????????



??????? ???????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

??????





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

??????? ???????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 104 m² und steht auf einem ca. 314 m² großen Grundstück. Das Haus eignet sich optimal für Singles, Paare oder Familien, die eine verkehrsgünstige und zentrale Wohnlage schätzen.

Die Immobilie verfügt insgesamt über vier gut geschnittene Zimmer, die viel Tageslicht bieten. Das Highlight des Hauses ist zweifellos das großzügige Heimkino, das mit einer hochwertigen B&O Anlage ausgestattet ist und ein exklusives Filmerlebnis verspricht. Die hochwertigen Einbauten und die moderne Medientechnik sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen weitere Ausstattungsdetails wie eine Einbauküche, ein Vollbad mit Whirlpoolbadewanne und Fußbodenheizung sowie ein separates Gäste-WC. Die Fenster sind teilweise mit Außenjalousien versehen, die zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz gewährleisten.

Der Spitzboden bietet eine praktische Ausbaureserve und ist über eine Klapptreppe zugänglich. Ein Klappbalkon eröffnet Ihnen hier weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und eröffnet einen angenehmen Blick in den Außenbereich des Grundstücks.

Des Weiteren steht ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung, der das Parken des PKW ermöglicht. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung aus 2011, wodurch ein effizientes und behagliches Raumklima in allen Jahreszeiten gesichert ist.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, modernen Ausstattungsmerkmalen und der gepflegten Gesamtpräsentation machen dieses Haus zu einem überzeugenden Angebot für Eigennutzer und anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ???????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

- 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

??????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

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.

??????? ?????????: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

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.

??????? ?????????: 25135032 - 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