

**Hamburg - Neugraben-Fischbek**

Perché non affittarlo? Un appartamento di 4 locali splendidamente progettato con balcone.

**Codice oggetto: 25135013**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,38 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135013	Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Superficie netta	ca. 89,38 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		

Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.06.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## La proprietà



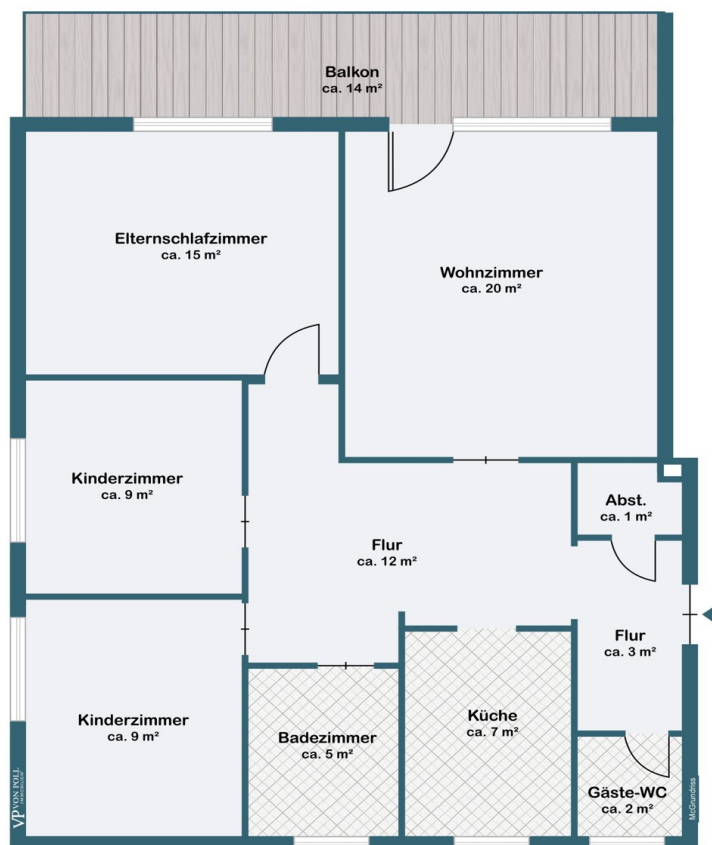
**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## La proprietà



Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Una prima impressione

Per offrirvi un'idea completa, invitiamo cordialmente tutti gli interessati a partecipare al nostro tour virtuale a 360 gradi. Questo tour vi permetterà di esplorare l'immobile con calma e di farvi una prima impressione. Questo vi farà risparmiare tempo quando fisserete un appuntamento per una visita e vi aiuterà a valutare più efficacemente se l'immobile soddisfa le vostre esigenze. Attendiamo con ansia il vostro interesse! Questo appartamento di 3,5 locali, ben tenuto, si trova in una posizione tranquilla al primo piano di un piccolo condominio con solo quattro unità. L'edificio è arretrato rispetto alla strada ed è accessibile tramite pochi gradini, il che rende l'appartamento particolarmente silenzioso e riservato. L'edificio si sviluppa su due piani e un seminterrato completo. Entrando nell'appartamento, troverete un ampio corridoio da cui tutte le stanze sono facilmente accessibili. Il guardaroba e un comodo bagno per gli ospiti si trovano direttamente sulla sinistra. La luminosa cucina è dotata di elettrodomestici di marca di alta qualità e offre ampio spazio per la creatività culinaria. Il bagno è dotato di una moderna doccia e di attacco per la lavatrice. Oltre alle due spaziose camere da letto, che offrono molteplici utilizzi, c'è un'altra stanza più piccola che può essere utilizzata come ufficio. Il punto forte dell'appartamento è l'ampio e luminoso soggiorno, che offre accesso diretto a un soleggiato balcone esposto a sud. Qui potrete godervi ore di relax all'aperto. Secondo la dichiarazione di divisione, l'appartamento comprende anche due cantine private, che offrono pratici spazi di stoccaggio. Questo appartamento combina una planimetria ben progettata con finiture di alta qualità e un comfort abitativo tranquillo: perfetto per coppie o piccole famiglie che cercano una posizione tranquilla ma ben collegata. L'appartamento si trova su un immobile in locazione finanziaria, con un contratto di locazione valido fino ad aprile 2065, il che significa che rimangono circa 40 anni. Il locatario consente un finanziamento fino al 70% del prezzo di acquisto; tuttavia, non verrà firmato alcun accordo di moratoria. Ciò significa che alcune banche potrebbero essere più caute nella

concessione di prestiti, il che potrebbe limitare le opzioni di finanziamento. Consigliamo pertanto di richiedere una consulenza personalizzata alla propria banca o ai nostri consulenti finanziari Von Poll Finance in una fase iniziale per valutare le opzioni di finanziamento più adatte.

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Dettagli dei servizi

- Ca. 89 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25135013 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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