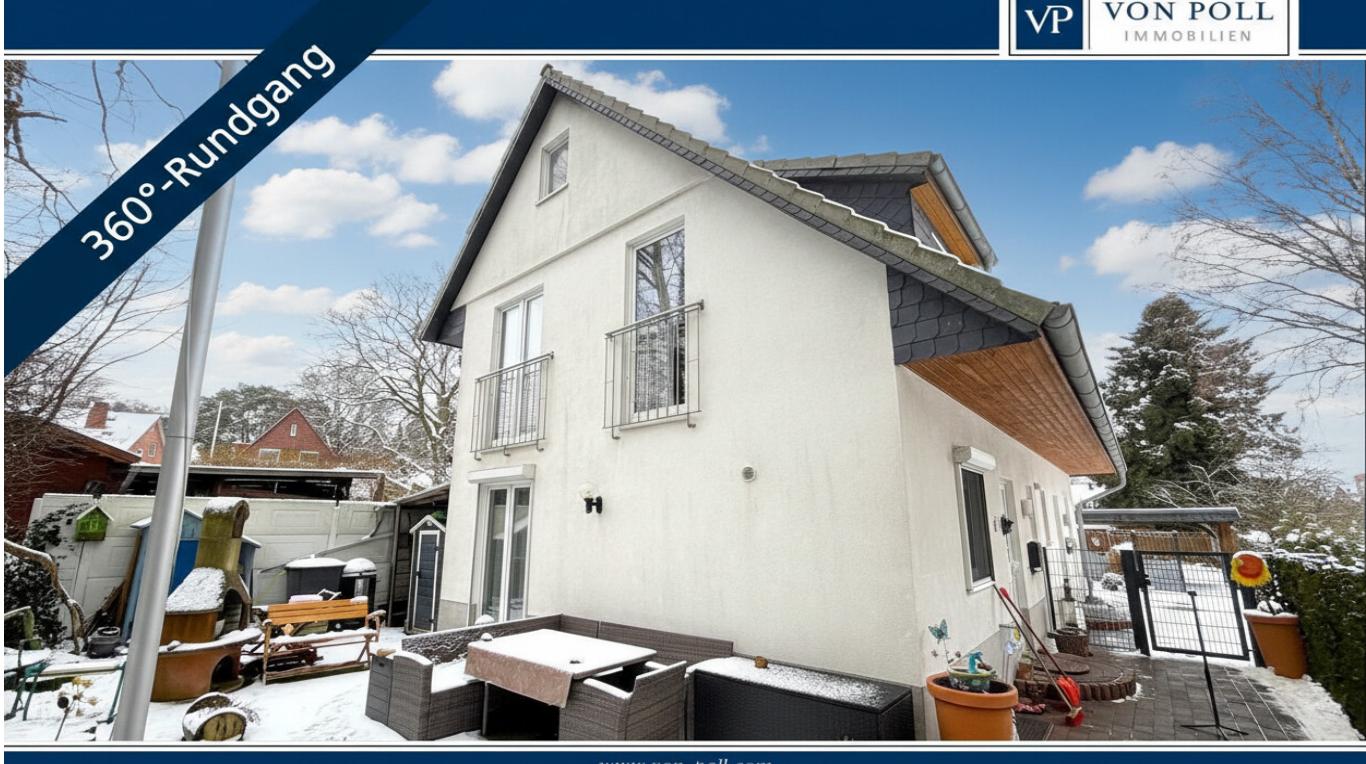


Hamburg – Neugraben-Fischbek

DHH mit wohnlichem Keller und Dachboden in zentraler Lage

Codice oggetto: 26135002

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m²

Codice oggetto: 26135002 - 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: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135002	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 85 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2001	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport	Superficie lorda	ca. 49 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	109.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



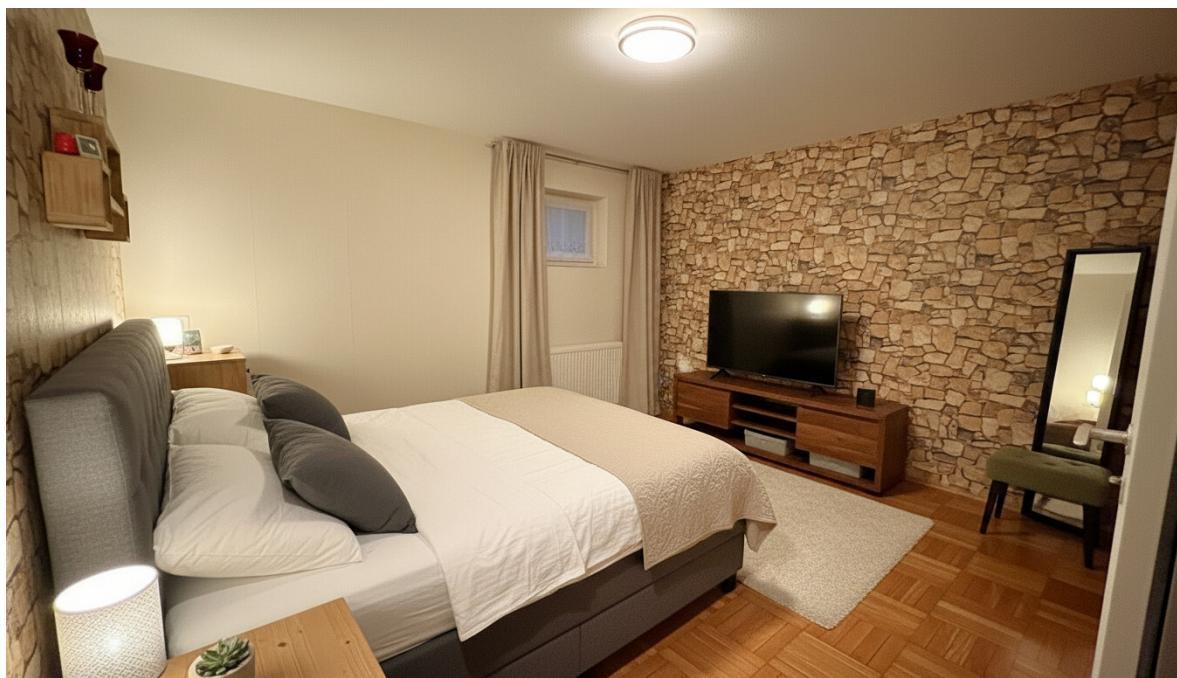
Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

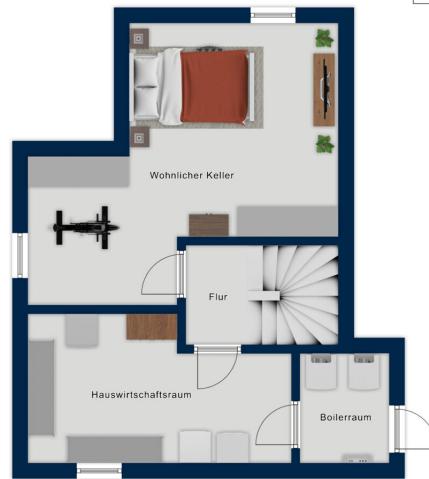
La proprietà



Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

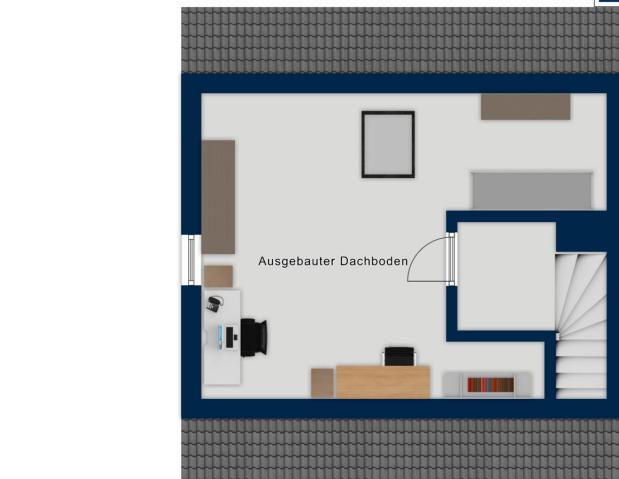
Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie umgehend Ihre Zugangsdaten & können in aller Ruhe die 360°-Tour genießen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir um die Sicherheit & Privatsphäre des Bewohners zu wahren, Ihre Kontaktdaten benötigen.

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 85 m² Wohnfläche, ca. 49m² wohnlicher Nutzfläche und einer Grundstücksgröße von ca. 248 m² ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage. Das Haus wurde im Jahr 2001 errichtet und befindet sich seitdem in einem kontinuierlich gepflegten Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt 3 Zimmer, geeignet für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die im Objekt integrierte Einbauküche ermöglicht komfortables Kochen und geselliges Beisammensein. Das Vollbad rundet das Angebot im Sanitären Bereich ab. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Für weiteren Platz sorgt der vollunterkellerte Bereich, welcher teilweise wohnlich ausgebaut ist und somit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Hier ist derzeit ein weiteres Schlafzimmer. Das wohnliche, ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, ideal für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder individuelle Rückzugsbereiche. Praktischen Stauraum finden Sie darüber hinaus im vorhandenen Schuppen.

Hervorzuheben ist die angenehme Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für eine behagliche Wärme sorgt. Die Zentralheizung unterstützt das komfortable Wohngefühl und garantiert effizientes Heizen an kühleren Tagen. Im Erdgeschoss sind Rollläden vorhanden, die für einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz sorgen.

Der Außenbereich zeichnet sich pflegeleicht durch eine einladende Terrasse aus. Sie bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft und gemeinsames Essen im Freien. Für Grillfreunde steht ein Außenkamin zur Verfügung, der auch an kühleren Abenden wohlige Wärme spendet.

Ein weiterer Vorzug dieses Angebots ist der vorhandene Carport, der Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Der Hauswirtschaftsraum (HWR) erleichtert den Alltag und bietet Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Vorräte.

Das Gesamtbild dieser Immobilie wird durch ihre gepflegte Erscheinung und den durchdachten Grundriss abgerundet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den vielseitigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dettagli dei servizi

- Vollkeller teilw. wohnlich
- Einbauküche
- Vollbad
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- Wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Abwasser-Hebepumpe
- Carport
- Gäste-WC
- Außenkamin
- Rollläden im EG
- HWR
- Schuppen
- Handtuchheizkörper

Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

Der südliche Stadtteil Neugraben-Fischbek präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit großzügigen Grünflächen und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Hier genießen Sie eine ruhige und naturnahe Atmosphäre, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Die gute Anbindung an die Innenstadt durch die S-Bahn-Station Neugraben, die in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie die Nähe zur A1 und A7 gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität. Neugraben-Fischbek bietet eine harmonische Mischung aus modernen Mietwohnungen und charmanten Einfamilienhäusern, die ein sicheres und gemeinschaftliches Lebensumfeld schaffen.

Für Familien ist die Lage besonders ideal, da zahlreiche Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe liegen: Von der Kita Himmelblau bis zum Gymnasium Neugraben sind Schulen und Kindergärten bequem in vier bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu medizinischen Versorgungszentren wie dem MVZ Neugraben und mehreren Apotheken garantiert eine umfassende gesundheitliche Betreuung in wenigen Gehminuten. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, weitläufige Parks wie der Merlinplatz und vielfältige Sportangebote, darunter Yoga-Studios und Fitnesszentren, laden zu aktiver Erholung ein. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und die S-Bahn-Station Neugraben ergänzt, sodass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar sind.

Diese Lage in Neugraben-Fischbek vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die ein behütetes und zugleich lebendiges Zuhause in Hamburg suchen. Hier wachsen Kinder in einem inspirierenden Umfeld auf, während Eltern die Vorteile einer modernen Infrastruktur und vielfältiger Freizeitmöglichkeiten genießen können.

Codice oggetto: 26135002 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26135002 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com