

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Casa a schiera ben tenuta con home cinema, vasca idromassaggio e terrazza

Codice oggetto: 25135032



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 314 m²

Codice oggetto: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135032
Superficie netta	ca. 104 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	118.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 25135032 - 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: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1999, vanta una disposizione ben progettata con circa 104 m² di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 314 m². La casa è ideale per single, coppie o famiglie che apprezzano una posizione comoda e centrale. La proprietà dispone di quattro stanze ben proporzionate, tutte inondate di luce naturale. Il punto forte della casa è senza dubbio l'ampio home cinema, dotato di un impianto audio Bang & Olufsen di alta qualità, che promette un'esperienza cinematografica esclusiva. Gli impianti di alta qualità e la moderna tecnologia multimediale sono inclusi nel prezzo di acquisto. Ulteriori comfort garantiscono il massimo comfort, tra cui una cucina attrezzata, un bagno completo con vasca idromassaggio e riscaldamento a pavimento e un WC separato per gli ospiti. Alcune finestre sono dotate di tende esterne per una maggiore privacy e protezione dal sole. La mansarda offre potenziale di ampliamento ed è accessibile tramite una scala pieghevole. Un balcone ribaltabile offre ulteriore spazio per il relax. L'ampia terrazza invita a rilassarsi all'aperto e offre una piacevole vista sui dintorni della proprietà. È inoltre disponibile un posto auto privato. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2011, che garantisce un clima interno efficiente e confortevole tutto l'anno. La combinazione di una disposizione ben progettata, comfort moderni e un aspetto generale ben curato rende questa casa un'opzione interessante sia per i proprietari che per gli acquirenti più esigenti. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25135032 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25135032 - 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