

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Heimkino, Whirlpoolwanne und Terrasse

Codice oggetto: 25135032



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



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135032
Superficie netta	ca. 104 m ²
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



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999





































Planimetrie



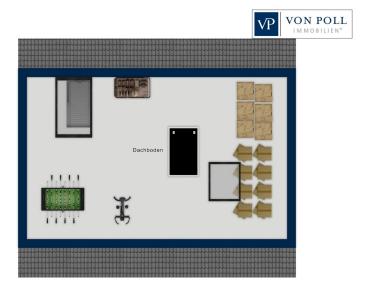












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus 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.



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



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.



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 It. 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 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.



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