

Hamburg – Neugraben-Fischbek

\*\*\*Coming soon\*\*\* DHH auf großzügigem  
Grundstück an der Fischbeker Heide

Objektnummer: 24135040



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 822 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135040
Wohnfläche	ca. 109,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	323.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Shop Hamburg - Harburg  
Schloßmühlendamm 34  
21073 Hamburg  
T: 040 - 46 00 26 89 0  
[hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ein erster Eindruck

\*\*\*COMING SOON\*\*\* Bewerben Sie sich jetzt bereits auf diese attraktive DHH, vor  
offizielltem Vermarktungsstart und erhalten Sie zeitnah weitere Informationen und Bilder  
zu dieser tollen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ausstattung und Details

- Ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 822 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Baujahr ca. 1960 Anbau 2001
- 3 Zimmer ( 1 Zimmer theoretisch teilbar in 2)
- Anbau an den Wohnbereich mit Fußbodenheizung und Kamin 2001
- 2 moderne Badezimmer
- Großzügiges Doppelcarport (1999)
- Gartenhaus
- Garten-"zimmer"



Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Alles zum Standort

Fußläufig an der Fischbeker Heide gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Neugraben-Fischbek ein beliebter Ausflugsort. 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.

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 323.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24135040 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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