

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Zentrales Doppelhaus auf großzügigem Grundstück

Property ID: 24135015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 365 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.998 m²

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

At a glance

Property ID	24135015
Living Space	ca. 365 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Year of construction	1964
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	291.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



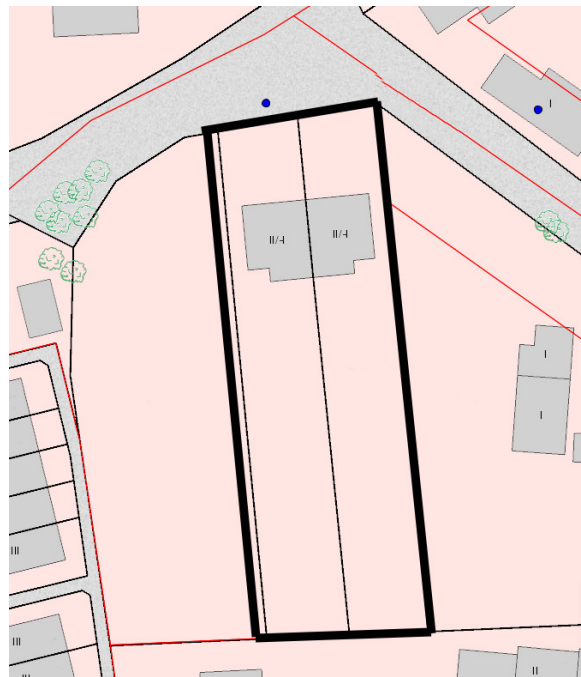
Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A first impression

Das hier angebotene Doppelhaus aus dem Jahr 1964 bietet ca. 365 m² Wohnfläche auf einem Grundstück (2 Flurstücke) von ca. 1.998 m². Es verfügt über insgesamt 12 Zimmer, 2 Balkone und 2 Terrassen, die Platz für den Genuss der frischen Luft bieten. Die Immobilie wurde 2020 mit Veluxfenstern modernisiert, während die Balkonsanierung bereits 2017 erfolgte. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Solarthermie für Warmwasser, zwei große Balkone, einen Brunnen, ein Hauskraftwerk (Wasser), zwei Tiefgaragen, einen Vollkeller und zwei Einbauküchen. Die reelle Teilung der zwei Doppelhaushälften sorgt für eine klare Aufteilung. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, Gartenbewässerung (teilweise), eine Hebepumpe, Markisen, Außenjalousien (teilweise), Vordächer und Ausbaureserven im Dachgeschoss. Die ölbeheizte Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude. Die Klinkerfassade inklusive Dämmung stammt aus dem Jahr 1985. Die moderne Öl-Heizung wurde 2008 eingebaut. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die die Ruhe und Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Mit dem Hauskraftwerk und dem Brunnen kann die Immobilie weitgehend autark betrieben werden. Dieses Doppelhaus/Mehrfamilienhaus bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Anpassung an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer. Mit seinen Ausbaureserven im Dachgeschoss und der Möglichkeit jedes Geschoss der Doppelhaushälfte separat als Wohneinheit zu nutzen, können mühelos vier Parteien in dem Gebäude wohnen. Kurz gesagt, diese Immobilie bietet viel Platz, eine gute Ausstattung und eine reelle Teilung, die ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Investoren geeignet ist. Mit einigen Modernisierungen und Renovierungen kann dieses Haus zu einem wahren Juwel in einer ruhigen und naturnahen Umgebung werden.

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Details of amenities

- Solarthermie für Warmwasser
- Zwei große Balkone
- Brunnen
- Hauskraftwerk (Wasser)
- Zwei Tiefgaragen
- Vollkeller
- Zwei Einbauküchen
- Reelle Teilung der zwei Doppelhaushälften
- Zentralheizung
- Gartenbewässerung (teilw.)
- Hebepumpe
- Markise
- Teilw. Außenjalousien, teilw. elektr.
- Vordächer
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Vier Wohneinheiten möglich
- Sackgassenlage
- Elektr. Garagentor

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

All about the location

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.

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

Property ID: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg - Harburg

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com