

Hamburg – Neugraben-Fischbek

Kleines Raumwunder fußläufig zur Fischbeker Heide!

Número de propiedad: 24135042



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 154 m²

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

De un vistazo

Número de propiedad	24135042	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 81 m ²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	1958		

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	302.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	03.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad



Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una primera impresión

Wir bitten um Verständnis, dass wir erst ab dem 25.11. wieder Besichtigungen anbieten können und bis dahin auch telefonisch nicht erreichbar sind. Anfragen über die Portale werden selbstverständlich beantwortet. Bitte schreiben Sie uns nach dem Download des Exposés gern eine E-Mail. Dieses charmante Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1958, steht auf einem 154 m² großen Eigenlandgrundstück und bietet eine ideale Wohnsituation für eine vierköpfige Familie. Über die Jahre wurde das Haus kontinuierlich renoviert und überzeugt durch seine vielen nutzbaren Räume. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die lichtdurchflutete Diele, die nahtlos in die offene Küche übergeht. Geradeaus erwartet Sie das einladende Wohnzimmer, das an einen beheizten Wintergarten angrenzt. Der Wintergarten bietet nicht nur einen zusätzlichen Rückzugsort, sondern auch direkten Zugang zum gepflegten Garten – ein Ort, an dem Sie sich entfalten und die Natur genießen können. Ein praktisches Gartenhaus bietet ausreichend Platz für Rasenmäher und Gartenwerkzeuge. Im Obergeschoss finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer sowie ein kleines, aber funktionales Badezimmer. Eine Wendeltreppe führt Sie in den ausgebauten Spitzboden, wo zwei weitere Räume zur Verfügung stehen. Diese flexibel nutzbaren Zimmer bieten zahlreiche Möglichkeiten, sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielbereich für die Kinder. Zusätzlich befindet sich im Spitzboden ein praktisches Gäste-WC. Der Vollkeller des Hauses ist ein wahres Raumwunder, das Ihnen viel Stauraum und einen Außenzugang bietet – ideal für die Unterbringung von Fahrrädern oder Gartenmöbeln. Diese Immobilie wurde stets in Stand gehalten und benötigt lediglich individuelle Renovierungen nach Ihrem persönlichen Geschmack. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich in diesem liebevoll gepflegten Reihenhaushaus niederzulassen und ein neues Zuhause zu gestalten, das sowohl Raum für Familie als auch für Ihre persönlichen Wünsche bietet.

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Detalles de los servicios

- 154 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 81 m² Wohnfläche + ausgebauter Spitzboden
- Elektrische Außenjalousien
- Einbauküche
- Beheizter Wintergarten mit Markise
- Vollkeller mit jeweils Außenzugang Front
- Gartenhaus

Modernisierungen

- Ausbau Spitzboden 1975/1976
- Wintergarten 1988
- Türen OG 2008
- Badezimmer 2008
- Küche 2013
- Velux Fenster DG 2005 und 2015
- Heizungsanlage 2000

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Todo sobre la ubicación

Nahe der Fischbeker Heide gelegen ist Neugraben-Fischbek ein beliebter Ausflugsort. Zudem ist er Hamburgs am weitesten südwestlich gelegener Stadtteil, der auf eine lange Tradition zurückblicken kann. Für seine Bewohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Neugraben- Fischbek ist heute noch geprägt durch Land- und Bauernhäuser; ebenso finden sich hier auch Villen mit gepflegtem Gartenambiente. 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. Vom Harburger Bahnhof aus haben Sie IC- und ICE-Verbindungen in alle Destinationen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut zu erreichen.

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 302.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

Número de propiedad: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburgo - Harburg

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com