Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ihr neues Zuhause in erstklassiger Lage! A+

Número de propiedad: 25135005

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m^2

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

De un vistazo

Número de propiedad	25135005
Superficie habitable	ca. 168 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 1,67 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	05.11.2025
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	26.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

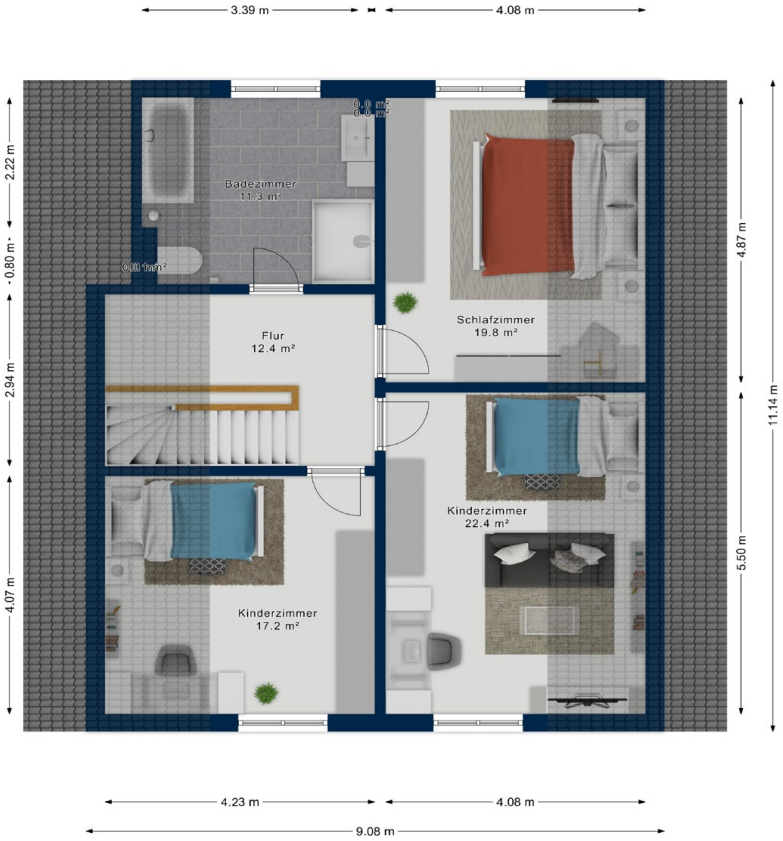
La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una primera impresión

Sollten Sie Interesse an diesem Haus haben, bitten wir Sie, eine Anfrage über die entsprechenden Portale zu stellen. Geben Sie dabei bitte alle relevanten Informationen an, insbesondere eine Telefonnummer, unter der Sie tagsüber gut erreichbar sind. Wir senden Ihnen dann gerne das Exposé zu. Nach dem Download des Exposés und bei weiterem Interesse laden wir Sie herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Den Link dazu versenden wir auf Anfrage. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielt entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2015 auf einem großzügigen Grundstück von 608 m² in zweiter Reihe erbaut und überzeugt durch seinen neuwertigen Zustand sowie seine herausragende Energieeffizienz (A+). Das Haus befindet sich in einer begehrten, ruhigen Lage auf der Waldseite von Neugraben und bietet Ihnen auf rund 168 m² Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen. Das Erdgeschoss dieses Hauses bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit praktischen und offenen Bereichen. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für ausreichend Stauraum und beherbergt sowohl die Haustechnik als auch einen Waschmaschinenanschluss. Das erste von zwei Badezimmern ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort. Ein Schlafzimmer, das aktuell als Büro genutzt wird, bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet den zentralen Lebensraum und überzeugt durch eine helle, einladende Atmosphäre. Hier genießen Sie viel Platz für gemeinsame Stunden und einen direkten Zugang zum weitläufigen Gartenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein großes Elternschlafzimmer. Das moderne Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine perfekte Balance zwischen Privatsphäre und gemeinsamen Bereichen. Der Spitzboden ist bereits wohnlich ausgebaut und bietet mit Heizungsanschlüssen die Möglichkeit, diesen Raum flexibel als Hobbyraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer zu nutzen. Es müsste lediglich eine feste Treppe installiert werden, um den Raum vollständig zu erschließen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Carports zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Schutz vor den Elementen bieten. Der großzügige Gartenbereich rundet das Gesamtbild dieses charmanten Hauses ab und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Ausstattung, den neuwertigen Zustand und die ausgezeichnete Energieeffizienz. Die

ruhige und naturnahe Lage auf der Waldseite von Neugraben sorgt für eine perfekte Kombination aus Erholung und guter Anbindung an alle wichtigen Infrastrukturangebote. Ein ideales Zuhause für eine Familie, die viel Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legt.

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Detalles de los servicios

- 608,00 m² Grundstück + Grunddienstbarkeit Zufahrt
- Wohnfläche 168 m² + weitere Nutzfläche im Spitzboden
- 5 Zimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Fupbodenheizung
- 2 Badezimmer
- 2 Carports

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25135005 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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