

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Ebenerdiger Bungalow mit Einliegerwohnung auf idylischem Grundstück

CODE DU BIEN: 24135025

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 815 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24135025	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 169 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1971	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	246.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2025	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

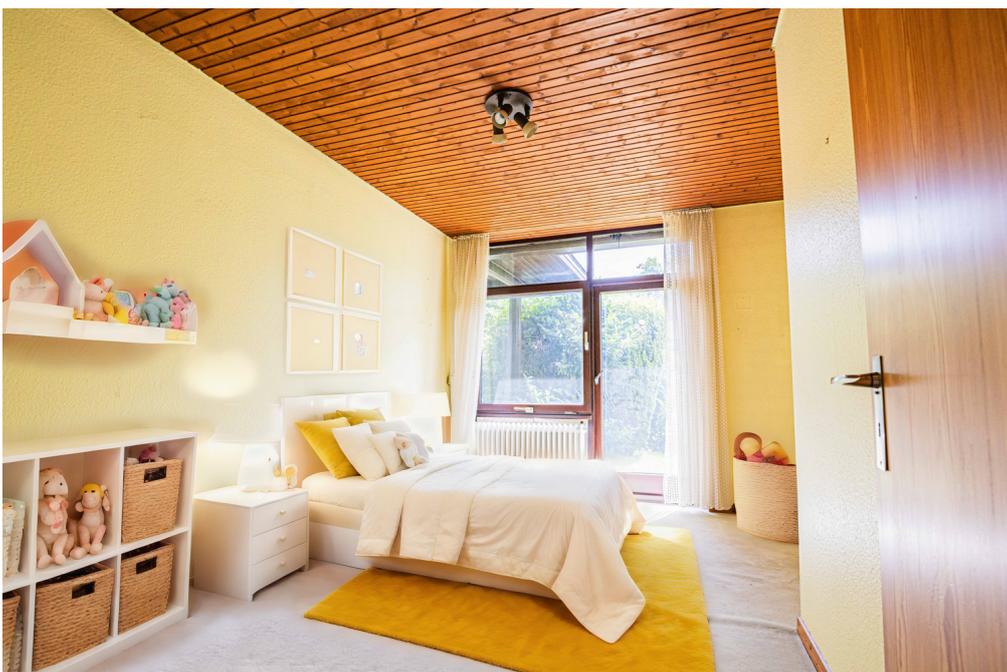


Finanzierung  
berechnen



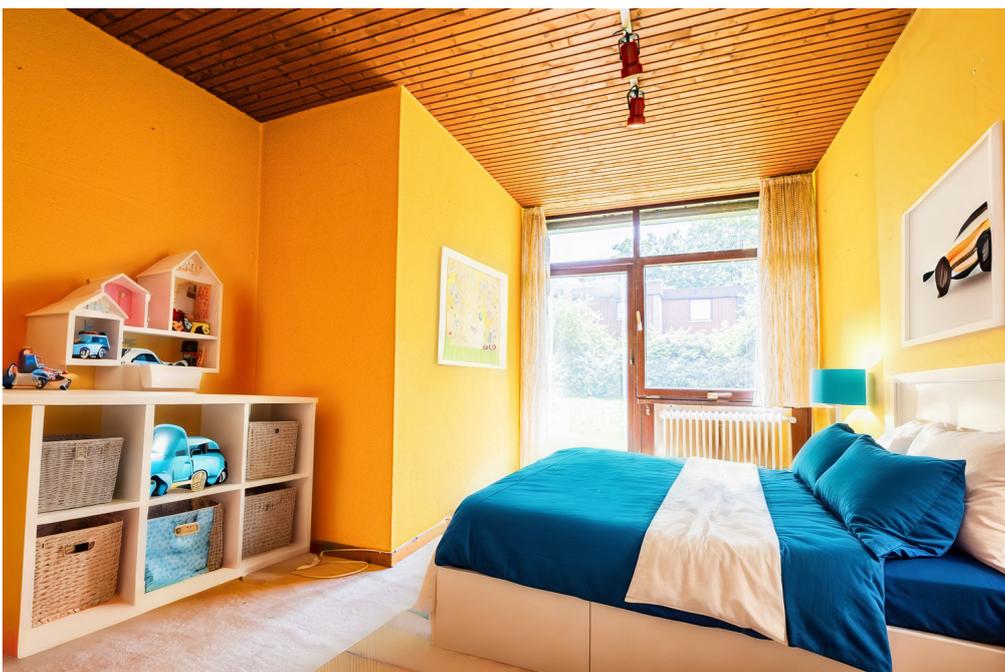
CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



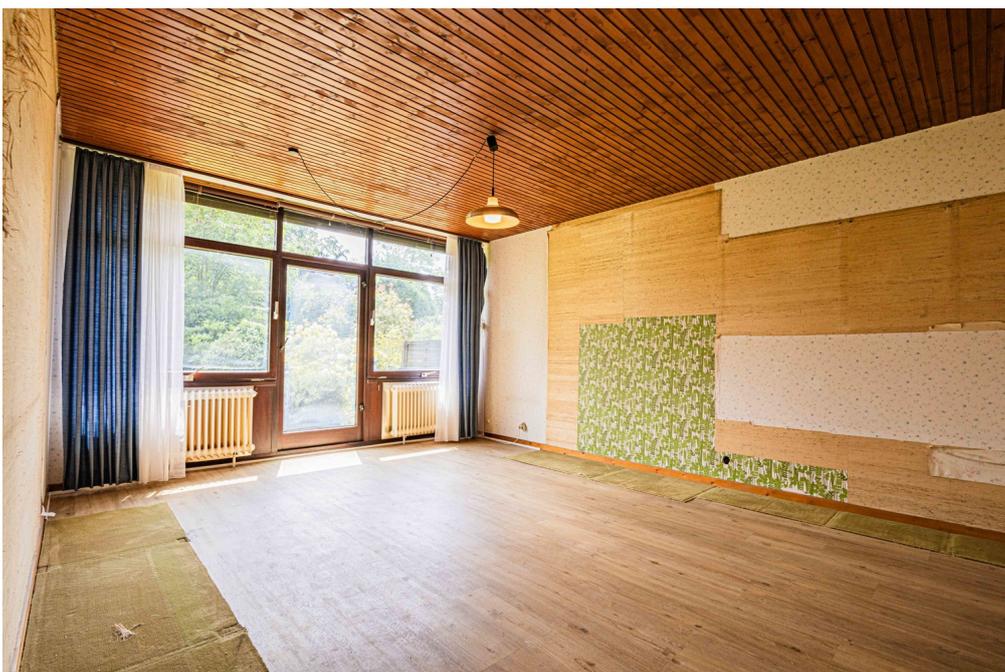
CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



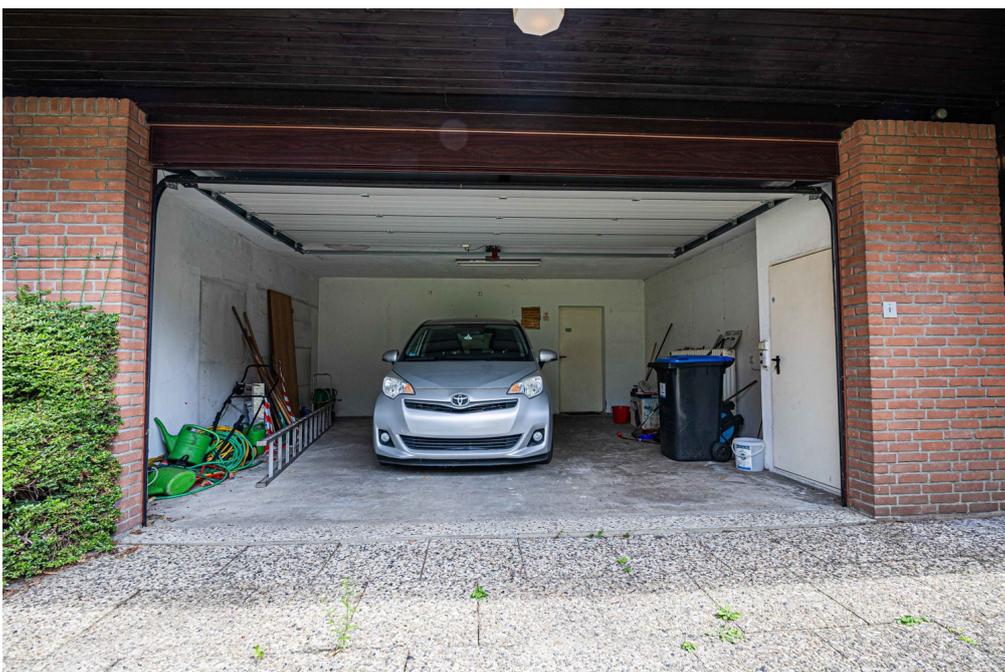
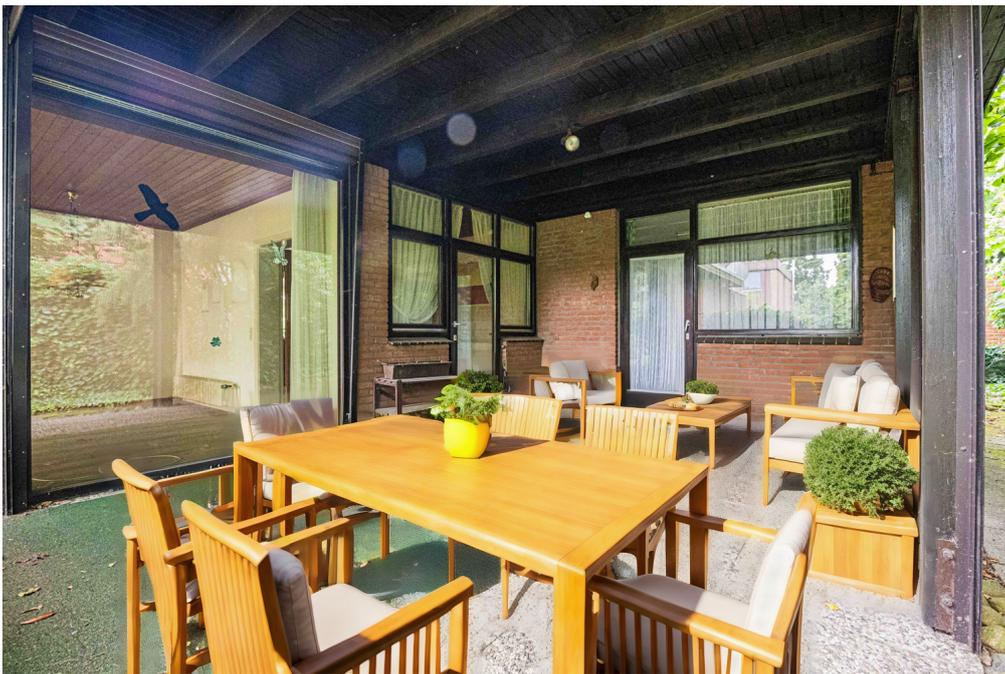
CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Une première impression

Diese Immobilie aus dem Jahr 1971 bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 169m<sup>2</sup>, die sich mit ca. 141m<sup>2</sup> Wfl. auf das Haupthaus und mit ca. 28m<sup>2</sup> Wfl. auf die Einliegerwohnung aufteilen. Es wurde auf einem ideell geteiltem Grundstück mit ca. 815m<sup>2</sup> in ruhiger 2. Reihe von Neugraben-Fischbek errichtet. Der Bungalow verfügt gesamt über 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 erneuert, die Dacheindeckung im Jahr 2011 und die Vinylparkettböden teilweise 2021 erneuert. Die Abwasserleitungen wurden 2024 modernisiert. Das Haus besticht durch eine seniorengerechte Bauweise auf einer Ebene, was barrierearmes Wohnen ermöglicht. Zur Ausstattung gehören eine Doppelgarage mit elektrischem Rolltor, eine überdachte Terrasse mit Rollläden, elektrische Außenjalousien und ein großzügiges Grundstück. Das Haus bietet zudem eine ca. 28m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder als separate Wohnung/Büro nutzen lässt. Ein Vollbad en Suite, ein weiteres Duschbad, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum und ein Heizungsraum runden das Raumangebot ab. Die Immobilie besticht vor allem durch den charmanten Bungalowstil und die ruhige zweite Reihe Lage. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und die Immobilie nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten. Dieses renovierungsbedürftige Haus bietet eine einzigartige Möglichkeit, ein großzügiges Wohnen nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Détails des commodités

- Doppelgarage mit elektr. Rolltor
- Seniorengerechtes Wohnen auf einer Ebene / barrierearm
- Terrasse
- Überdachte Terrasse mit Rollläden
- Elektr. Außenjalousien
- Vollbad en Suite
- Duschbad
- Gäste-WC
- HWR
- Heizungsraum
- Windfang
- Großzügiges Grundstück in zweiter Reihe
- Separate Einliegerwohnung mit Küche und Duschbad
- Ideell geteiltes Grundstück mit ca. 3.259m<sup>2</sup> (1/4 Miteigentumsanteile = ca. 815m<sup>2</sup>), wahre Nutzung bei ca. 1.050m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek**

## Tout sur l'emplacement

Fußläufig zur S-Bahn Neugraben und gelegen an der Fischbeker Heide, 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.

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2025. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24135025 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hambourg - 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)