Hamburg – Neugraben-Fischbek

Kleines Raumwunder fußläufig zur Fischbeker Heide!

CODICE OGGETTO: 24135042

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m²

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135042
Superficie netta	ca. 81 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	302.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

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 Reihenhaus niederzulassen und ein neues Zuhause zu gestalten, das sowohl Raum für Familie als auch für Ihre persönlichen Wünsche bietet.

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Amburgo - Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com