Hamburg – Neugraben-Fischbek

Bungalow in 2. Reihe an der Fischbeker Heide

Objektnummer: 26135012



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2285 m²

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135012
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	769.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

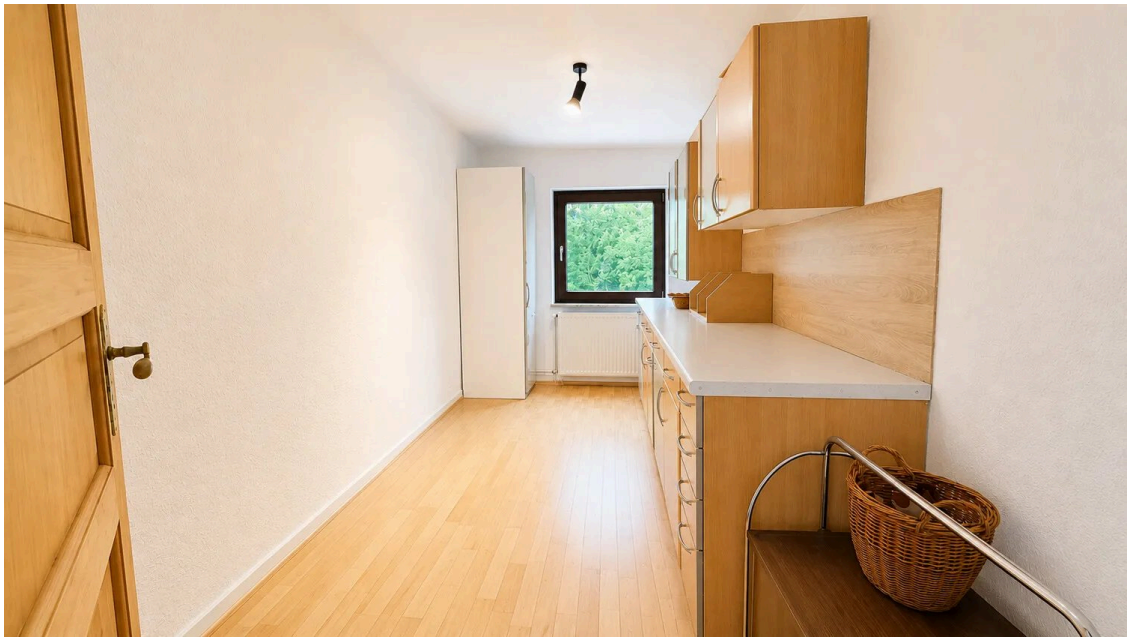




Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

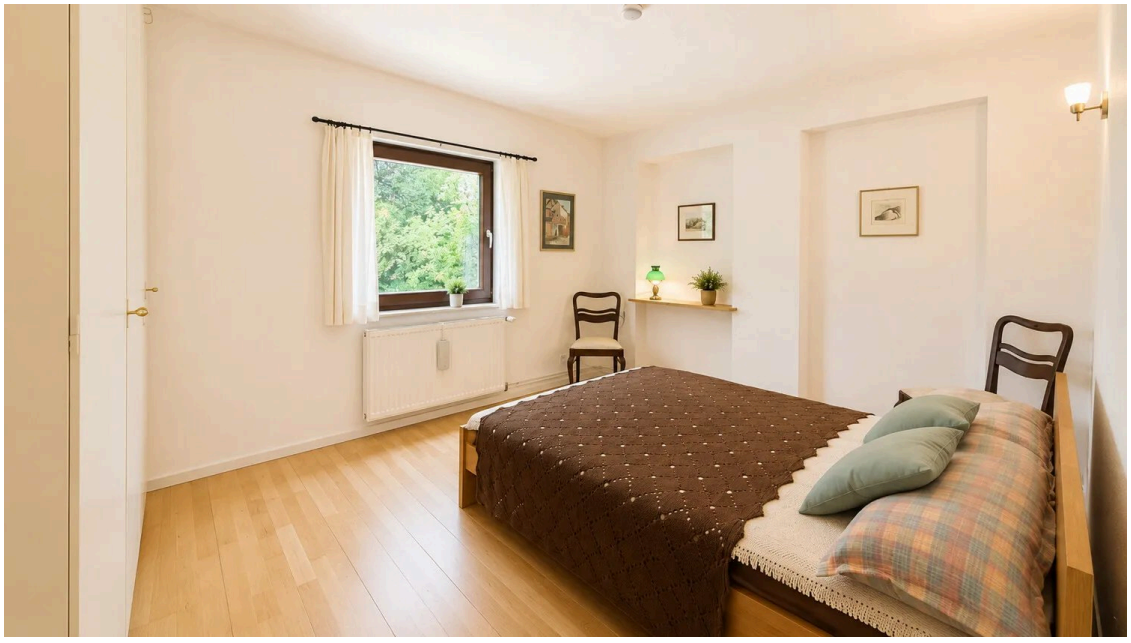




Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

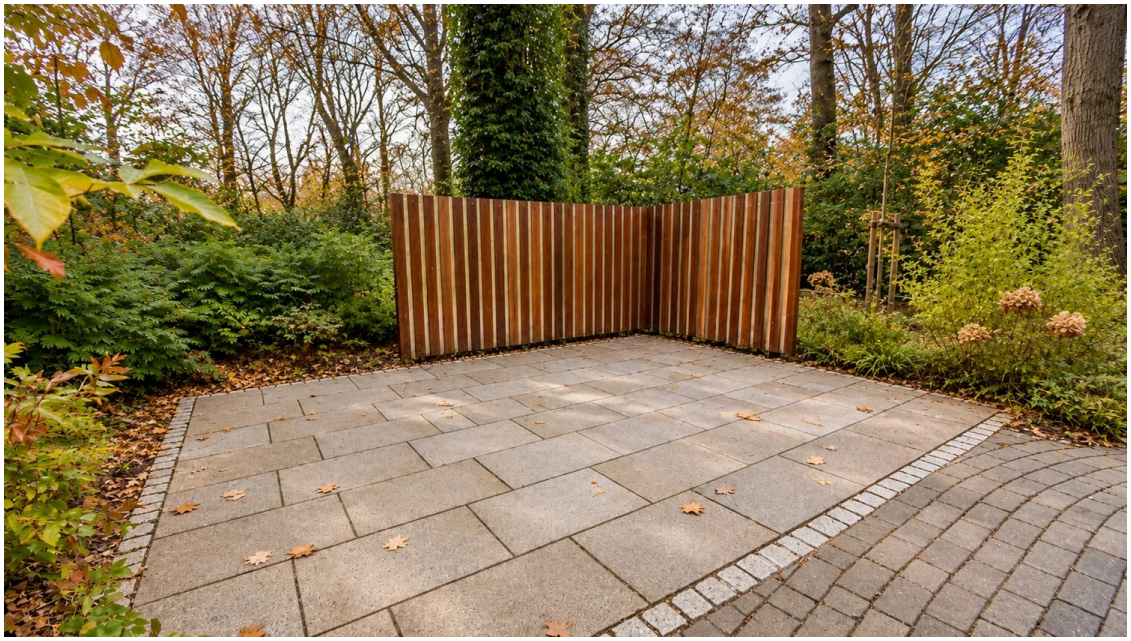




Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.285 m² bietet eine Wohnfläche von rund 189 m² und überzeugt mit einer ansprechenden Kombination aus privatem Wohnen und naturnahem Lebensstil. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe auf einem sogenannten Pfeifenstielgrundstück und bietet dadurch eine sehr ruhige Lage, optimal eingebettet in eine grüne Umgebung.

Das freistehende Wohnhaus wurde 1965 errichtet und seitdem in wesentlichen Bereichen modernisiert und instand gesetzt. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2021, als die zentrale Öl-Heizung erneuert wurde. Bereits zuvor erfolgten wichtige Maßnahmen wie der Neubau der Doppelgarage (2016) mit elektrischem Rolltor, die Renovierung des Dusch-Badezimmers (2015), die Modernisierung von Parkett, Heizkörpern und Fenstern sowie die Neueindeckung und Dämmung des Daches 2011. Zudem wurde die Elektrik auf den aktuellen Stand gebracht. Im Außenbereich wurden Terrasse und Pflasterwege ebenfalls erneuert. Durch seine Bauweise ist der gesamte Wohnbereich des Hauses barrierfrei.

Das Haus verfügt über sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei modernisierte Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die massive Einbauküche ist funktional ausgestattet und öffnet sich zu einem angrenzenden Frühstücksbereich, welcher direkt Zugang zur Frühstücksterrasse bietet. Der freundliche Essbereich bietet jede Menge Platz für eine große Tafel und Gäste. Weiterhin stehen sowohl eine sonnige Terrasse am Haus als auch eine weitere, separat gelegene Terrasse zur Verfügung. Der Außenbereich zeigt sich parkartig und von altem Baumbestand geprägt, sodass hier zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung entstehen.

Zum Haus gehört ein Teilkeller, der zusätzliche Nutzfläche bereithält. Für Fahrzeuge bietet die massive Doppelgarage (2016) mit elektrischen Rolltor ausreichend Platz. Ergänzt wird das Angebot durch eine 4.000l Zisterne sowie ein Gartenhaus auf dem Grundstück.

Das Herzstück des Wohnbereichs bildet ein offener Kamin, der für gemütliche Stunden im Kreise von Familie und Freunden sorgt. Der offene Wohnraum ist durch große Fensterflächen mit Blick ins Grüne geprägt. Weiterhin verfügt das Haus über zwei Bäder – ein Wannenbad und ein modernes Duschbad.

Die Lage in ruhiger zweiter Reihe bietet Sicherheit und Geborgenheit, während das großzügige Grundstück zahlreiche Gestaltungsoptionen zulässt. Der großzügige Gartenbereich wird durch mehrere Terrassen ergänzt und bietet Privatsphäre. Die Pflasterwege führen durch die grüne Gartenlandschaft.

Dieses Haus vereint gepflegte Substanz mit durchdachten Modernisierungen und einem weitläufigen Grundstück. Es bietet einer Familie, Paaren oder anspruchsvollen Eigennutzern ein angenehmes Zuhause mit Entwicklungspotenzial – eine Besichtigung lohnt sich.

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

- Massive Doppelgarage (2016) mit elektr. Rolltor
- 4.000l Zisterne
- Einbauküche
- Zwei Bäder
- Teilkeller
- Lage in sehr ruhiger 2. Reihe / Pfeifenstielgrundstück
- Gartenhaus
- Offener Kamin
- Sonnige Terrasse
- Großzügiges Grundstück
- Frühstücksterrasse an der Küche
- Dritte Terrasse auf dem Grundstück
- Einbauschränke
- Barrierefreier Wohnbereich

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26135012 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com