Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein Zuhause ohne Kompromisse - hochwertig, intelligent und mit Weitblick gebaut

Objektnummer: 26135024



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 515 m²

Objektnummer: 26135024 - 21147 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: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135024
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	38.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

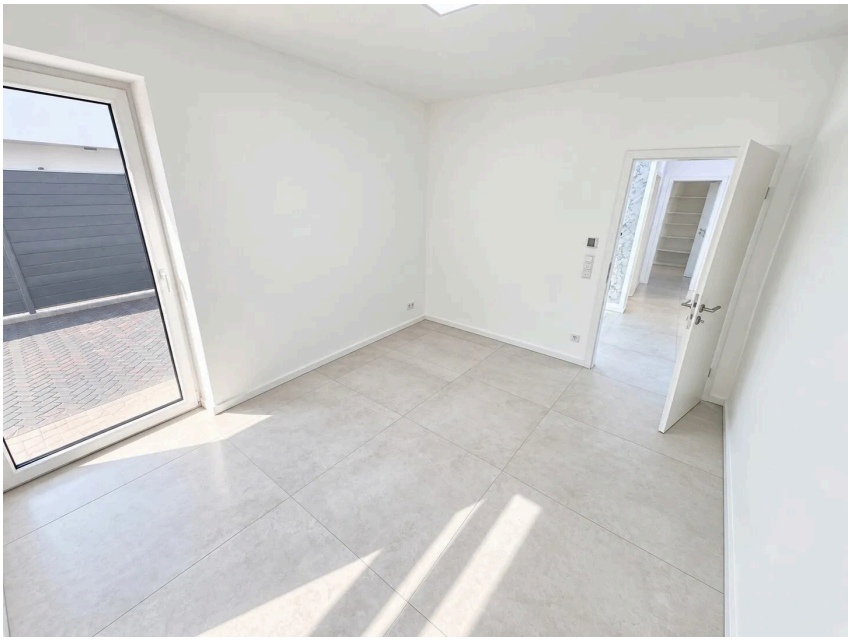
Die Immobilie

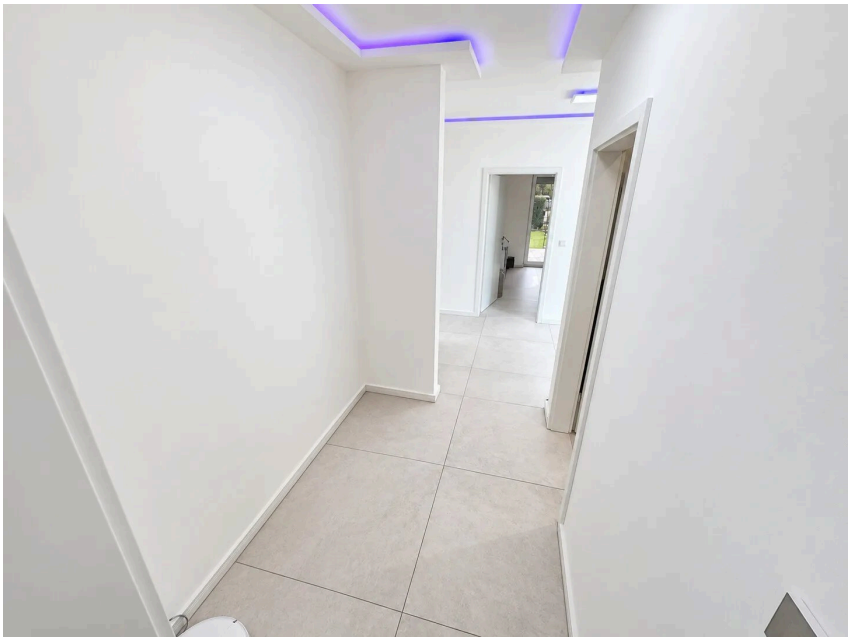




Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

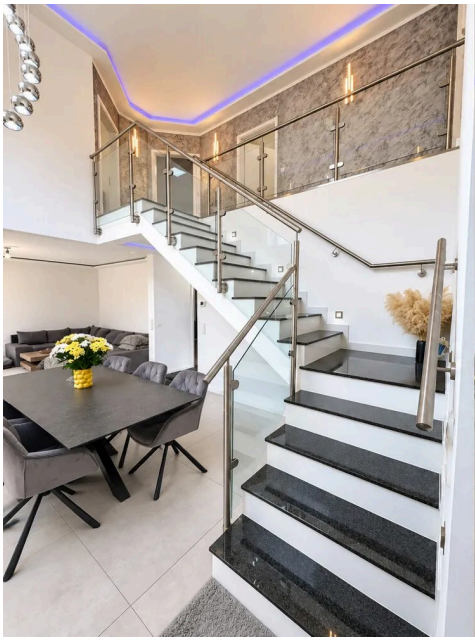


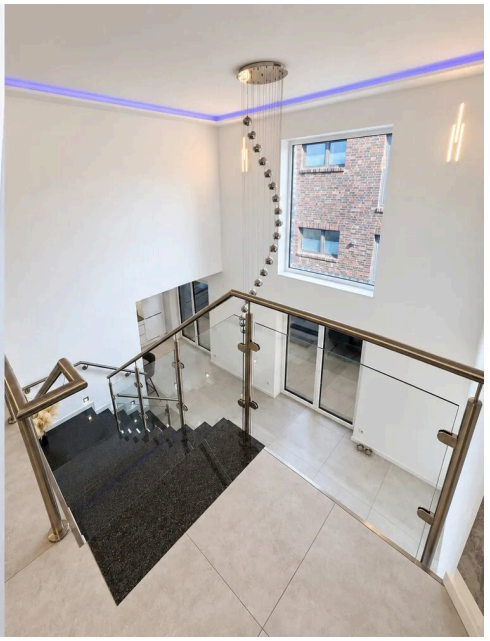


Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

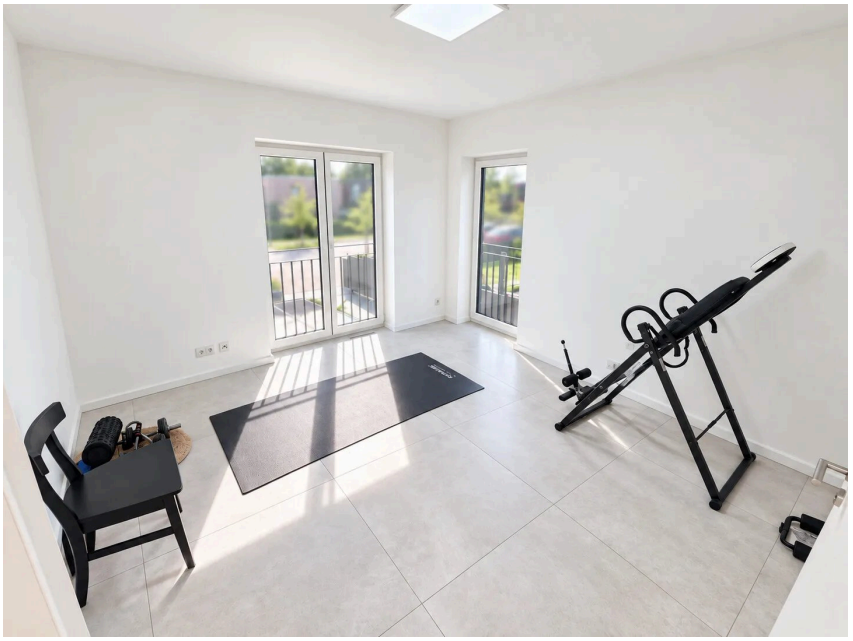




Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

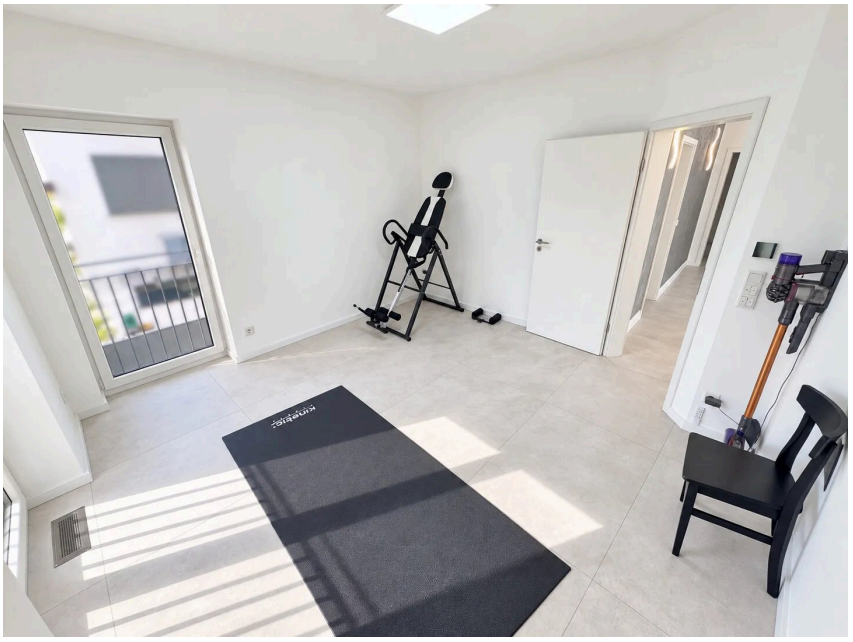
Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

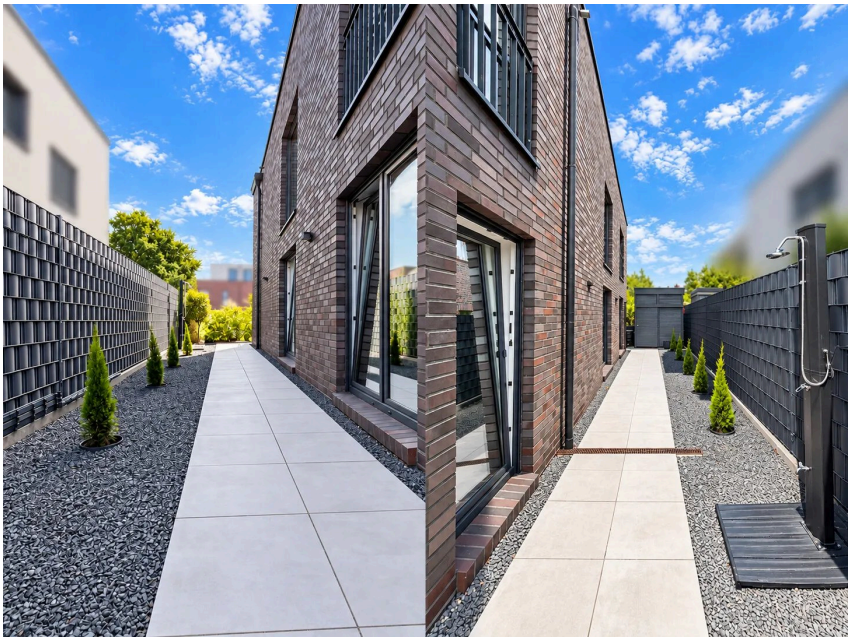




Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



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: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 515 m² großen Grundstück im beliebten Neubaugebiet Vogelkamp in Hamburg-Neugraben-Fischbek präsentiert sich dieses 2021 fertiggestellte Einfamilienhaus als hochwertiges Zuhause.

Auf rund 162 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer inklusive Ankleidezimmer und zwei Vollgeschosse, verbindet die Immobilie zeitgemäße Architektur mit einem hohen Ausstattungsstandard. Das Haus wurde vom Eigentümer mit großer Sorgfalt geplant. Viele Details entstanden mit dem Anspruch, langfristig selbst in der Immobilie zu leben.

Die pflegeleicht gestaltete Außenanlage überzeugt mit automatischer Gartenbewässerung und Mähroboter. Die hochwertige Zuwegung aus Pflasterklinkern und weißem Granit unterstreicht den modernen Charakter. Eine Garage mit direktem Hauszugang bietet zusätzlichen Komfort. Die großzügige Terrasse mit Feinsteinzeugfliesen, Kaltwintergarten und hochwertiger Zwei-Feld-Markise erweitert den Wohnbereich nach außen.

Im Erdgeschoss empfängt ein Eingangsbereich. Links befindet sich das hochwertig ausgestattete Gäste-WC mit bodentiefer Dusche. Rechts liegt ein weiterer Raum, der flexibel als Arbeits-, Gäste-, Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Zusammen mit dem Duschbad bietet diese Raumaufteilung die Möglichkeit, den Lebensmittelpunkt bei Bedarf vollständig ins Erdgeschoss zu verlagern.

Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Offene Sichtachsen und fließende Übergänge schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Direkt an die Küche grenzt der praktische Hauswirtschaftsraum. Die durchdachte Wegeführung ermöglicht einen nahezu umlaufenden Bewegungsfluss durch das Erdgeschoss.

Auch technisch bewegt sich die Immobilie auf hohem Niveau. Das Smart-Home-Konzept ermöglicht die digitale bzw. appbasierte Steuerung von Beleuchtung, Heizung und weiteren Funktionen. Zahlreiche Steckdosen und sinnvoll positionierte Anschlüsse wurden auf den Alltag abgestimmt. Glasfaser sowie ein Sicherheitskonzept mit Kameraüberwachung im Außenbereich ergänzen die Ausstattung.

Besonders sind die eigens aus Frankreich bezogenen Fensterelemente. Sie bieten erhöhten Sichtschutz von außen, ohne den Blick aus dem Inneren einzuschränken, und verbinden Privatsphäre mit einem offenen, lichtreichen Wohngefühl.

Über die Stahlbetontreppe mit Glasgeländer und hochwertigem Granit gelangt man ins Obergeschoss, dessen großzügige Galerie ein besonderes Raumgefühl schafft. Hier

befinden sich drei gut proportionierte Räume, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das großzügige Badezimmer setzt den hohen Anspruch fort. Neben einer modernen Dusche bildet die elegant integrierte, abgesenkte Badewanne ein außergewöhnliches Detail. Hochwertige Materialien und sorgfältige Ausführung schaffen ein Ambiente deutlich über üblichem Neubau-Standard.

Zusätzlich besteht im Obergeschoss die Möglichkeit, eine Dachterrasse zu realisieren und damit einen weiteren privaten Außenbereich zu schaffen.

Die moderne Kubatur mit zwei Vollgeschossen und Flachdach sorgt für klare, zeitlose Architektur. Ohne Dachschrägen ist auch das Obergeschoss hervorragend nutzbar.

Ein außergewöhnlich sorgfältig geplantes Zuhause für Käufer, die keinen gewöhnlichen Neubau suchen, sondern Wert auf Qualität, intelligente Lösungen und langfristigen Wohnkomfort legen.

Hinweis zur Bilddarstellung:
Einzelne Innenaufnahmen wurden mithilfe von KI dezent nachbearbeitet. Da sich der Eigentümer derzeit im Umzug befindet, wurden auf einigen Bildern vorübergehend abgestellte Umzugsgegenstände und persönliche Gegenstände digital entfernt, um die Räumlichkeiten übersichtlicher darzustellen. Die tatsächliche Raumaufteilung, Ausstattung und bauliche Gestaltung wurden dabei nicht verändert. Die Räume entsprechen somit grundsätzlich ihrem realen Erscheinungsbild. Über die 360°-Besichtigung sowie selbstverständlich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort haben Interessenten jederzeit die Möglichkeit, sich selbst ein umfassendes Bild vom aktuellen Zustand der Immobilie zu machen.

Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

- 515 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Baujahr 2019
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Halboffene Küche mit hochwertigen Küchengeräte von NEFF und Siemens
- Fußbodenheizung mit digital steuerbares Heizsystem per App
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Massive, hochwertige Aluminium-Haustür mit Fingerprint-Zugangssystem
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen im großzügigen Format 90 × 90 cm
- Hochwertige Klinkerfassade „Neumünster“
- Exklusive Reflexionsverglasung mit Spiegeleffekt für erhöhte Privatsphäre – freie Sicht nach außen bei tagsüber stark eingeschränkter Einsicht von außen
- Alle Wände sind mit Glasfaservlies ausgestattet
- Großzügige Garage (ca. 45 m² Nutzfläche) mit ca. 3,50 m breitem Tor mit hochwertigem Epoxidharzboden
- Glasfaser-Internetanschluss im Haus
- Umfangreiches Security-/Überwachungssystem mit 4-TB-Speicher und schwenkbare Überwachungskamera
- Holzschuppen im hinteren Grundstücksbereich
- Wintergarten mit elektrisch steuerbarer Zweifeld-Markise und integrierte LED-Beleuchtung
- Gepflegte Rasenfläche mit Rollrasen und Maulwurfsperre

Objektnummer: 26135024 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im modernen und familienfreundlich konzipierten Neubaugebiet Vogelkamp Neugraben im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek. Das junge Wohnquartier verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Natur- und Erholungsflächen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Neugraben befindet sich in direkter Nähe zum Vogelkamp und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Bus bequem erreichbar. Von hier bestehen direkte S-Bahn-Verbindungen in Richtung Hamburger Innenstadt sowie nach Harburg und in Richtung Stade. Die Stadtbuslinie 140 erschließt das Quartier zusätzlich und verbindet es mit dem S-Bahnhof Neugraben.

Direkt südlich des Bahnhofs liegt das Neugrabener Zentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Angeboten des täglichen Bedarfs. Wochenmarkt, Einzelhandel, Dienstleistungen, gastronomische Angebote, Ärzte sowie weitere Einrichtungen sorgen für eine gute Nahversorgung. Auch das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum Süderelbe befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Für Familien bietet der Standort besonders attraktive Voraussetzungen. Im westlichen Bereich des Vogelkamps entsteht der Interimsstandort der Stadtteilschule „In den Reethen“. Dieser ist ab 2026 für mehrere Jahre vorgesehen und dient als Übergangsstandort, bis der endgültige Schulneubau realisiert ist. Damit wird das Bildungsangebot im unmittelbaren Umfeld des Quartiers zusätzlich erweitert.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist ausgesprochen hoch. Der rund fünf Hektar große Stadtteilpark mit Spiel-, Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten bildet einen zentralen Treffpunkt des Vogelkamps. Gleichzeitig öffnet sich das Quartier nach Norden in Richtung des Naturschutzgebietes Moorgürtel und bietet damit kurze Wege ins Grüne.

Neugraben-Fischbek verbindet auf besondere Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Neben der guten S-Bahn-Anbindung und der gewachsenen Infrastruktur befinden sich mit der Fischbeker Heide und weiteren Naturgebieten attraktive Ziele für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Umgebung.

Durch die Kombination aus moderner Quartiersentwicklung, guter Nahversorgung, Schulen und Betreuungseinrichtungen, hervorragender ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zur Natur bietet der Vogelkamp insbesondere Familien eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26135024 - 21147 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: 26135024 - 21147 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