Hamburg – Neugraben-Fischbek

Zwischen Hamburger Skyline und Fischbeker Heide – Wohnen mit besonderem Ausblick

Objektnummer: 26135041



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 241 m²

Objektnummer: 26135041 - 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: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135041
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	190.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie



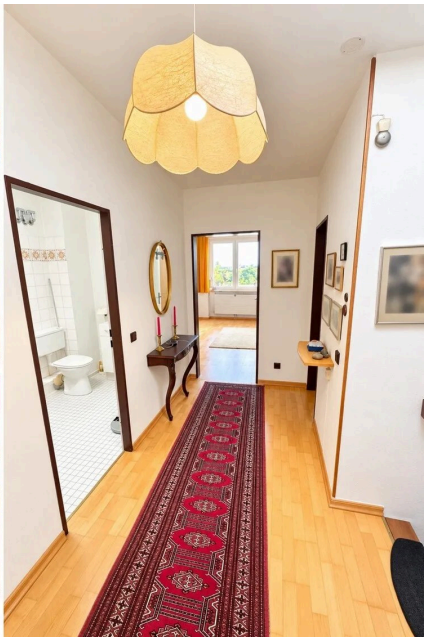


Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

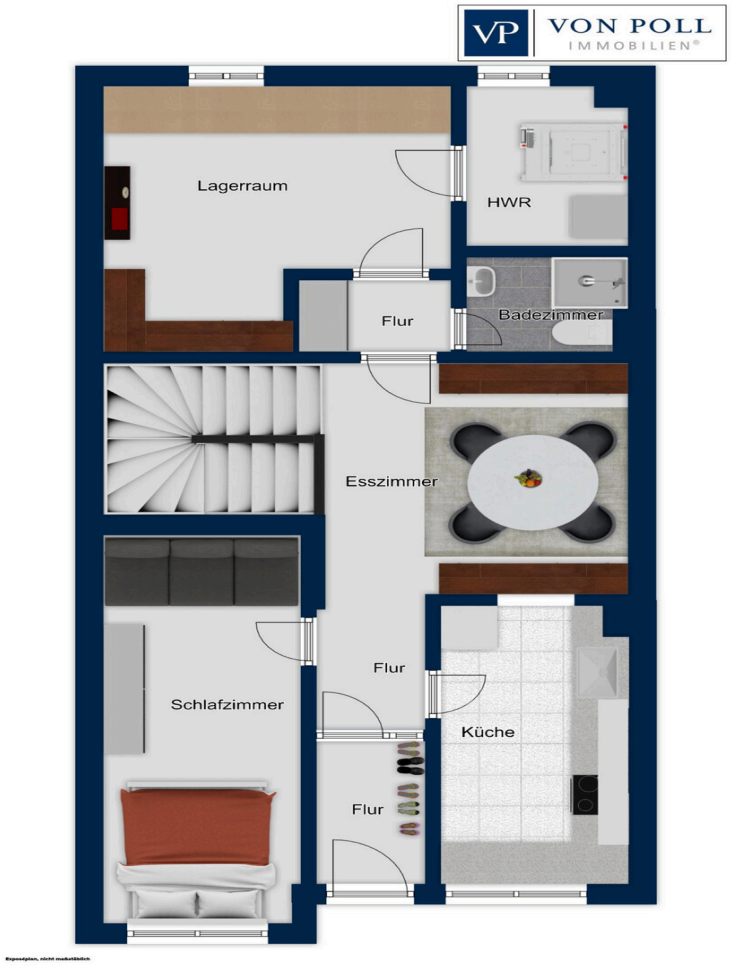
Die Immobilie





Objektnummer: 26135041 - 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: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Die Elbphilharmonie und den Michel vom Schlafzimmerfenster aus sehen und direkt vom eigenen Garten in die Fischbeker Heide spazieren: Dieses Reihenmittelhaus in Hamburg-Neugraben-Fischbek verbindet Stadtgefühl und Natur auf außergewöhnliche Weise.

Das 1972 erbaute Haus bietet ca. 110 m² Wohnfläche auf einem 246 m² großen Eigenlandgrundstück. Der Zugang erfolgt über das Untergeschoss. Ein Windfang bietet Platz für Garderobe und Schuhe. Mittelpunkt dieser Ebene ist die großzügige Essdiele mit ausreichend Raum für einen großen Esstisch. Die angrenzende Küche ist mit einer weißen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Durchreiche zur Essdiele.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Hinzu kommen ein Duschbad mit WC, ein Abstellraum sowie der Heizungsraum mit der 2018 erneuerten Gasheizung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, vielseitig nutzbare Schlafzimmer. Von beiden eröffnet sich ein besonderer Fernblick auf die Hamburger Skyline mit Elbphilharmonie, Michel und weiteren Kirchtürmen. Gerade an Silvester verspricht der Blick auf das Feuerwerk über dem Hafen unvergessliche Momente. Das Tageslichtbad mit Oberlicht, Badewanne und zwei Waschbecken ergänzt diese Etage.

Das großzügige Wohnzimmer führt direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Grillabende. Ein Tor am hinteren Grundstücksende eröffnet den unmittelbaren Zugang zur Fischbeker Heide mit ihren Spazierwegen und einer Hundeauslaufzone. Naturfreunde und Hundebesitzer werden diese Lage besonders schätzen.

Ein Tiefgaragenstellplatz auf einem separaten Flurstück gehört ebenfalls zum Angebot. Das Haus bietet eine gute Grundlage, um mit eigenen Modernisierungsideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Hinweis zur Bilddarstellung: Aus Diskretionsgründen wurden einige der noch möblierten Räume auf den Exposé-Fotos mithilfe künstlicher Intelligenz virtuell geleert. Einzelne Bilder wurden zudem optisch optimiert. Die Darstellungen können daher vom tatsächlichen Zustand abweichen. Diesen können Interessenten in einer 360-Grad-Besichtigung nachvollziehen. Der entsprechende Zugang wird nach Öffnung des Exposés per E-Mail zugesandt.

Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

- 241m² Eigenlandgrundstück
- Baujahr 1972
- Ca. 110 m² Wohnfläche (inkl. 20 m² Terrasse 1/4 Anrechnung also 5 m²)
- 1 Schlafzimmer im Untergeschoss und 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Einbauküche mit Durchreiche
- Großzügige Essdiele
- Gäste-WC mit Dusche im Untergeschoss
- Badezimmer mit Wanne im Obergeschoss
- Lagerraum + Hauswirtschaftsraum im UG
- Tiefgaragenstellplatz (jährlich 275,00 Kosten für Verwaltung etc.)

Modernisierungen

- Fenster
- Hauseingangstür
- Heizungsanlage
- Badezimmer UG
- Dichtigkeitsprüfung

Objektnummer: 26135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

Neugraben-Fischbek, ein familienfreundlicher Stadtteil im Südwesten Hamburgs, vereint auf harmonische Weise ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer direkten Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum via S-Bahn. Diese vorstädtische Lage besticht durch großzügige Grünflächen und eine angenehme Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Raum und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Die stabile Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern unterstreicht die Attraktivität dieses Viertels als idealen Rückzugsort mit moderaten Einstiegspreisen und solider Wertentwicklung.

Der Bezirk Neugraben-Fischbek präsentiert sich als ein etabliertes, familienorientiertes Wohnquartier mit einer überschaubaren Bevölkerungsdichte, die viel Freiraum und eine entspannte Nachbarschaft ermöglicht. Die ruhigen Randlagen mit Einfamilienhäusern bieten ein sicheres Umfeld, das besonders für Kinder und Eltern beruhigend ist. Die solide Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die S-Bahnstation Neugraben, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für eine unkomplizierte Mobilität. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die von einer behutsamen Stadtentwicklung und einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie der Sportplatz Kiesbarg und mehrere Kinderspielplätze zum aktiven Familienleben im Freien ein, die in nur etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Bildung der Jüngsten sorgen renommierte Einrichtungen wie die Schule Schnuckendrift und das Gymnasium Neugraben, beide in weniger als 12 Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindertagesstätten in fußläufiger Nähe. Die medizinische Versorgung ist mit dem Hausarzt-Zentrum und mehreren Apotheken, die innerhalb von 10 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind, hervorragend gewährleistet.

Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und familienfreundlichen Gastronomiebetrieben, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten. Ein besonderer Anziehungspunkt ist der dreimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt in Neugraben, der mit frischen, regionalen Produkten und einer lebendigen Marktatmosphäre zum Einkaufen und Verweilen einlädt. Auch das kulturelle und sportliche Freizeitangebot überzeugt: Die Bücherhalle Neugraben bietet ein vielseitiges Angebot an Büchern, Medien und Veranstaltungen für alle Altersgruppen, während das Bäderland mit seinem Schwimmangebot für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten sorgt. Diese Einrichtungen bereichern das Wohnumfeld und tragen zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei. Die Busstationen Ringheide und Grundheide sind jeweils in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar und erweitern die Mobilitätsoptionen zusätzlich.

Für Familien, die auf der Suche nach einem sicheren, naturnahen und zugleich gut angebundenen Wohnumfeld sind, bietet Neugraben-Fischbek eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektive. Hier wächst nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam das Leben genießen können.

Objektnummer: 26135041 - 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: 26135041 - 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