Hamburg – Neugraben-Fischbek

Secret Sale – Immobilienensemble mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26135042



KAUFPREIS: 2.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 543.15 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 3036 m²

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135042
Wohnfläche	ca. 543.15 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Schlafzimmer	17
Badezimmer	7
Baujahr	1979

Kaufpreis	2.900.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	185.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.02.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

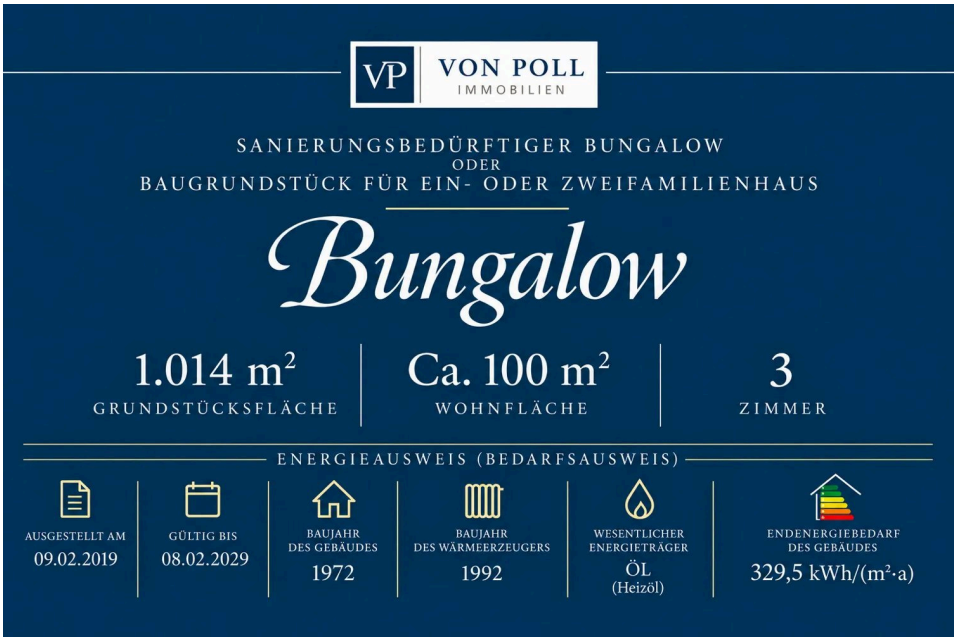
Die Immobilie

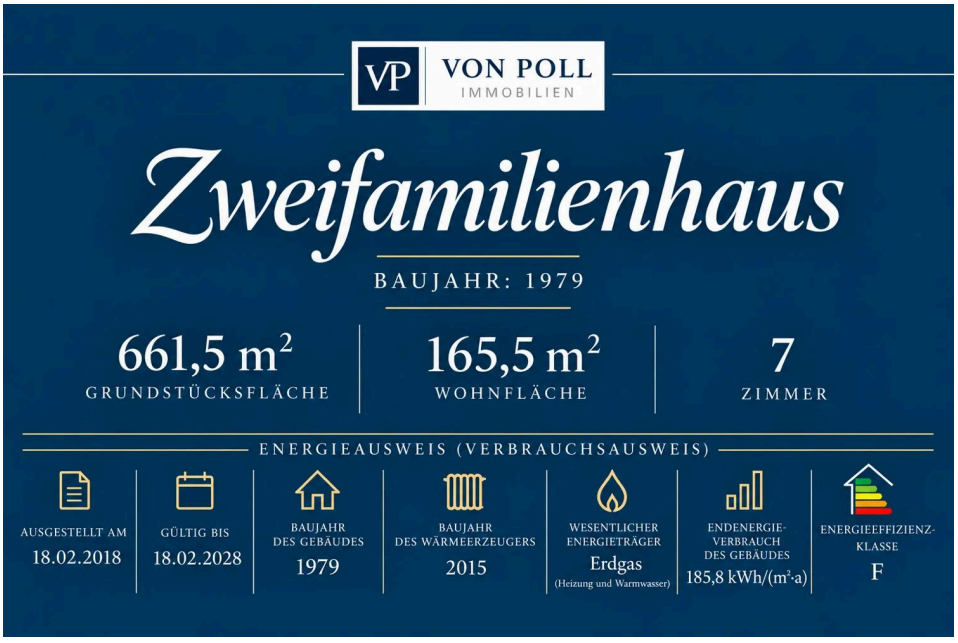




Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

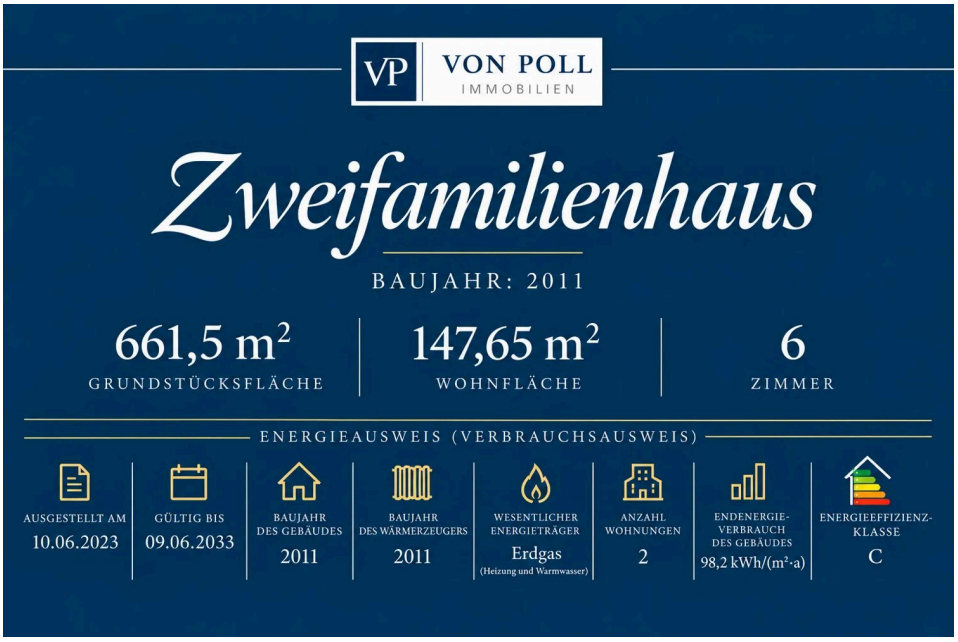
Die Immobilie





Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer wird dieses besondere Immobilienensemble diskret im Rahmen eines Secret Sales angeboten. Ausführliche Informationen und Bildmaterial erhalten Sie nach einem persönlichen Telefonat. Wir bitten daher um vollständige Kontaktdaten sowie eine Telefonnummer, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Unvollständige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

In exponierter Lage auf der begehrten Waldseite von Hamburg-Neugraben präsentiert sich dieses Immobilienensemble mit vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Flurstücke und umfasst vier Bestandsgebäude: zwei Zweifamilienhäuser, ein Einfamilienhaus im Schwedenhausstil sowie einen sanierungsbedürftigen Bungalow, dessen Grundstück alternativ als potenzielles Baugrundstück betrachtet werden kann.

Ob als Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristiges Entwicklungsprojekt – dieses Ensemble bietet interessante Perspektiven für Investoren, Projektentwickler und Eigennutzer.

Besonders reizvoll ist das langfristige Entwicklungspotenzial: Bei einer grundsätzlich möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 könnte nach vollständigem Rückbau des Bestands perspektivisch eine Neubebauung mit mehreren Reihenhäusern denkbar sein. Die konkrete Umsetzung steht unter dem Vorbehalt einer baurechtlichen Prüfung und Genehmigung.

Manche Immobilien lassen sich nicht allein mit Worten beschreiben – man muss über ihre Möglichkeiten sprechen!

Gerade aufgrund der Vielseitigkeit dieses Ensembles ist uns der persönliche Austausch besonders wichtig.

Wir laden Sie herzlich ein, das ausführliche Exposé anzufordern und anschließend mit uns ins Gespräch zu kommen. Gerne erläutern wir Ihnen die Besonderheiten und individuellen Nutzungsmöglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Energetische Angaben

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich jeweils auf die einzelnen Bestandsgebäude.

1. Einfamilienhaus / Schwedenhaus (2005)
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Ausgestellt: 18.02.2018
Gültig bis: 18.02.2028
Baujahr Gebäude: 2005
Baujahr Wärmeerzeuger: 2005
Energieträger: Erdgas
Endenergieverbrauch: 106,3 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: D

2. Bungalow (1972)
Energieausweis: Bedarfsausweis
Ausgestellt: 09.02.2019
Gültig bis: 08.02.2029
Baujahr Gebäude: 1972
Baujahr Wärmeerzeuger: 1992
Energieträger: Heizöl
Endenergiebedarf: 329,5 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: H

3. Zweifamilienhaus (1979)
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Ausgestellt: 18.02.2018
Gültig bis: 18.02.2028
Baujahr Gebäude: 1979
Baujahr Wärmeerzeuger: 2015
Energieträger: Erdgas
Endenergieverbrauch: 185,8 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: F

4. Zweifamilienhaus (2011)
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Ausgestellt: 10.06.2023
Gültig bis: 09.06.2033
Baujahr Gebäude: 2011
Baujahr Wärmeerzeuger: 2011
Energieträger: Erdgas
Endenergieverbrauch: 98,2 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: C

Die vollständigen Energieausweise stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

Gepflegtes Schwedenhaus Baujahr 2005
- 702 m² Eigenlandgrundstück (Realteilung)
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Renovierung 2022
- Wird frei übergeben

Sanierungsbedürftiger Bungalow Baujahr 1972 o. Baugrundstück
- 1014 m² Eigenlandgrundstück (Realteilung)
- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Sanierungsbedürftig
- Wird frei übergeben
- GFZ 0,3

Gepflegtes Zweifamilienhaus Baujahr 1979
- 661,50 Eigenlandgrundstück (hälftiger Miteigentumsanteil)
- 165,5 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung kann frei übergeben werden
- Dachgeschosswohnung ist derzeit für 800,00 Kaltmiete monatlich vermietet

Gepflegtes Zweifamilienhaus Baujahr 2011
- 661,50 Eigenlandgrundstück (hälftiger Miteigentumsanteil)
- Ca. 147,65 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung kann frei übergeben werden u. ist derzeit für 1250,00 Euro pro Monat pauschal vermietet
- Dachgeschosswohnung ist derzeit für 1.078,45 Kaltmiete monatlich vermietet

Objektnummer: 26135042 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

Das Immobilienensemble befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Hamburg-Neugraben, auf der attraktiven Waldseite des Stadtteils. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gewachsenes, überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägtes Wohnumfeld, großzügige Grundstücke und eine angenehme, grüne Atmosphäre aus.

Die besondere Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen städtischen Infrastruktur. Die Nähe zu den weitläufigen Waldgebieten der Harburger Berge und zur Fischbeker Heide bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten im Grünen – hier lässt sich die Natur unmittelbar vor den Toren der Großstadt genießen.

Trotz der naturnahen Lage überzeugt der Standort durch seine gute Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Neugraben bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Hamburg-Harburg und Hamburger Innenstadt. Ergänzende Busverbindungen gewährleisten die Erreichbarkeit weiterer Ziele innerhalb des Stadtteils und der umliegenden Wohngebiete.

Auch mit dem Pkw besteht über die Bundesstraße B73 eine gute Anbindung in Richtung Hamburg-Harburg, Buxtehude und an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn A7 ist ebenfalls gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf bietet das Zentrum von Neugraben vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im Stadtteil.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung macht diese Lage sowohl für Familien und Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und Projektentwickler interessant.

Eine attraktive Wohnlage, die Lebensqualität, Naturverbundenheit und die Nähe zur Metropole Hamburg auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26135042 - 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: 26135042 - 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