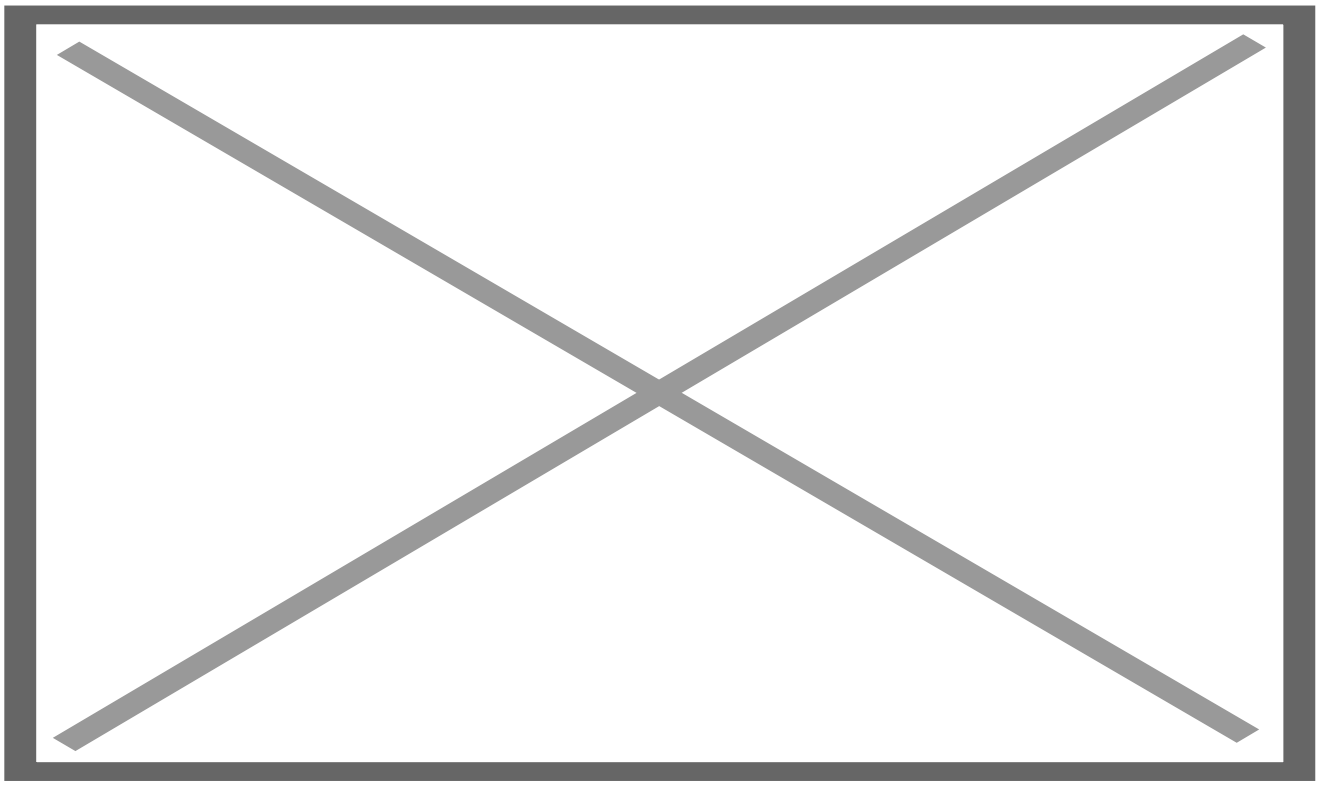
Hamburg – Neugraben-Fischbek

Großzügiges Eigenheim mit Einliegerwohnung, viel Platz und Blick ins Grüne

Codice oggetto: 26135043



PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 200 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1675 m^2

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135043
Superficie netta	ca. 200 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	840.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 2,50 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

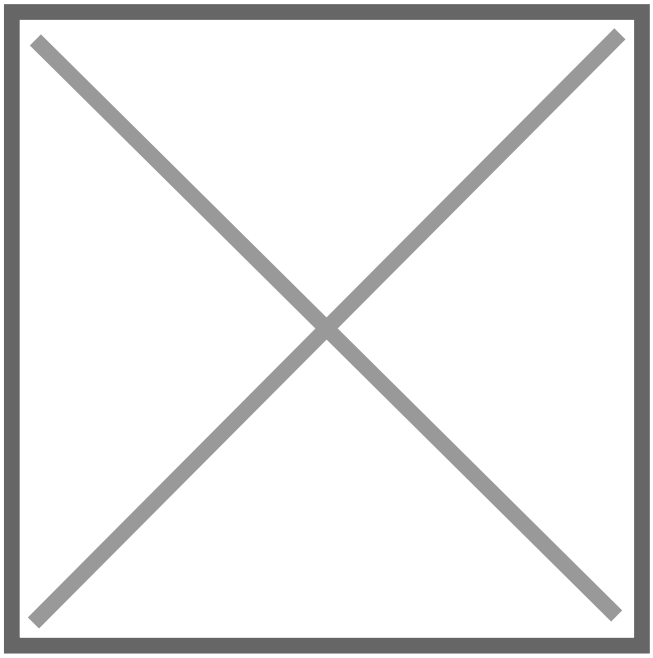
Dati energetici

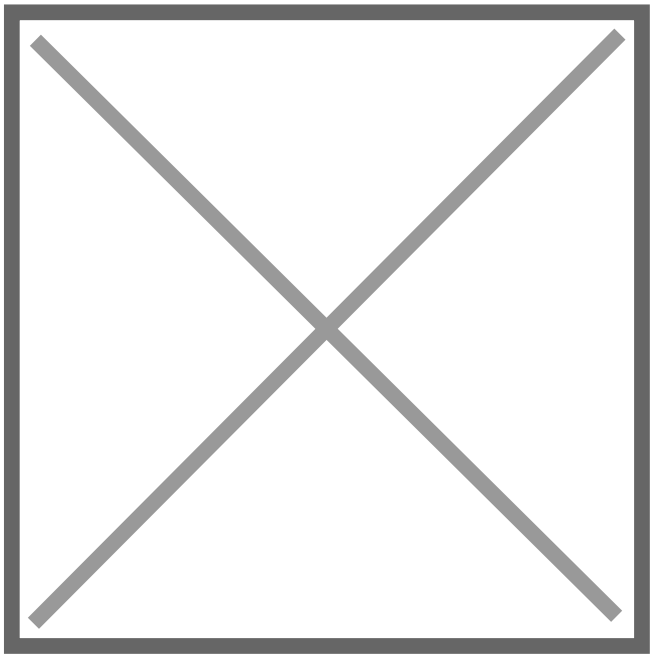
Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

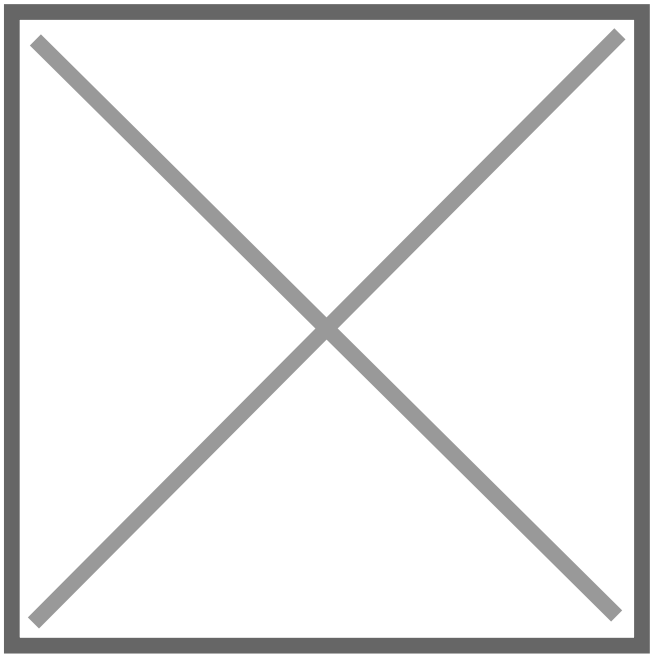
La proprietà

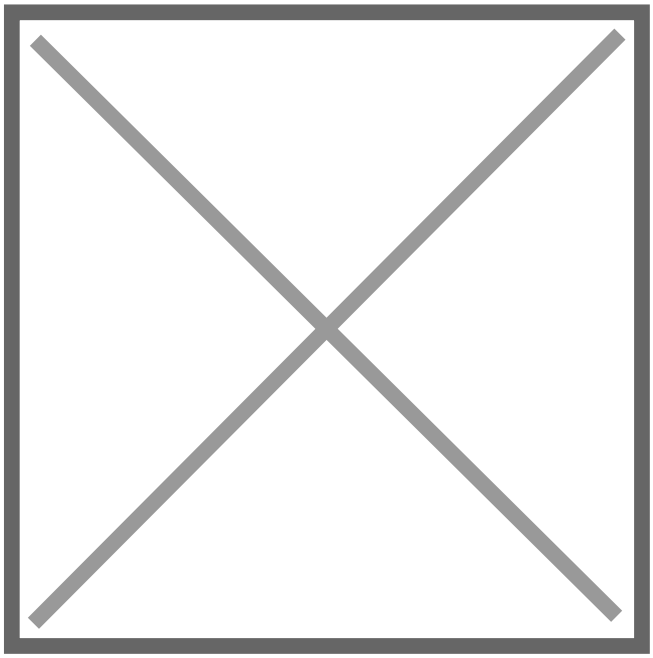




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

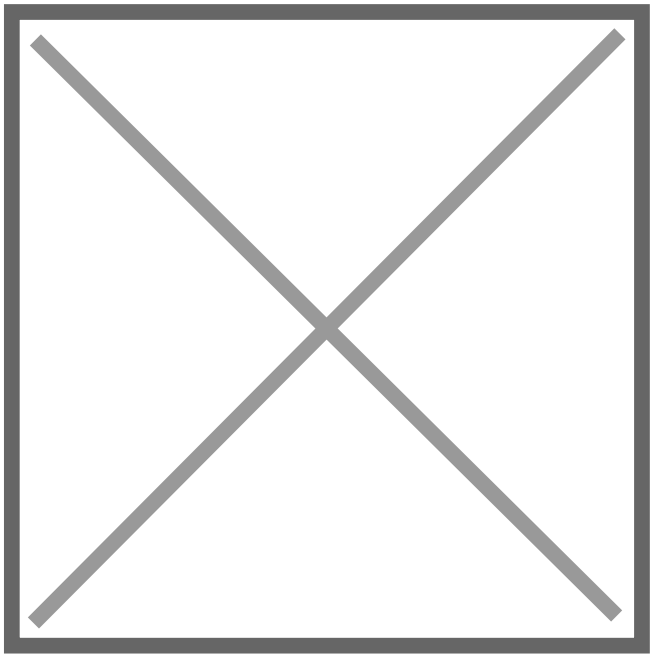
La proprietà

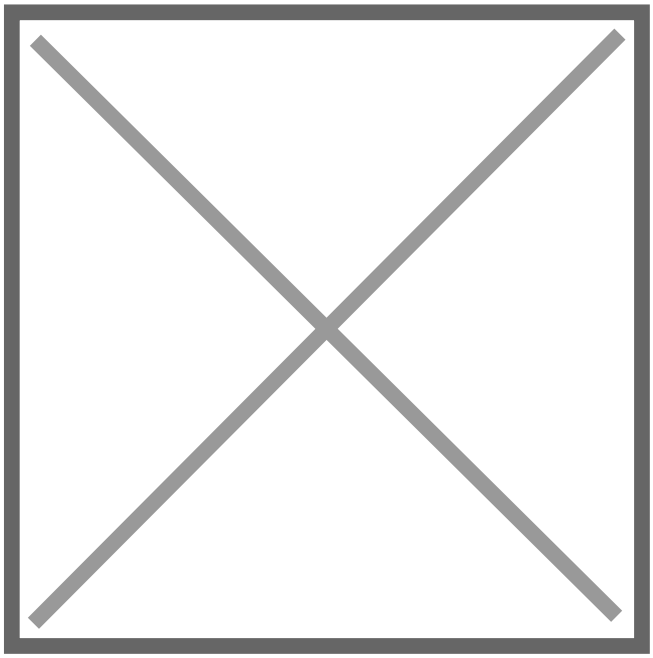




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

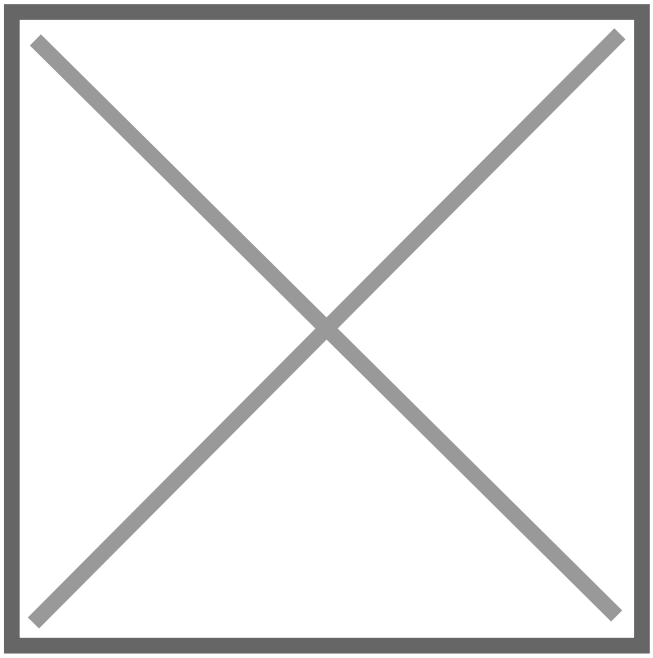
La proprietà

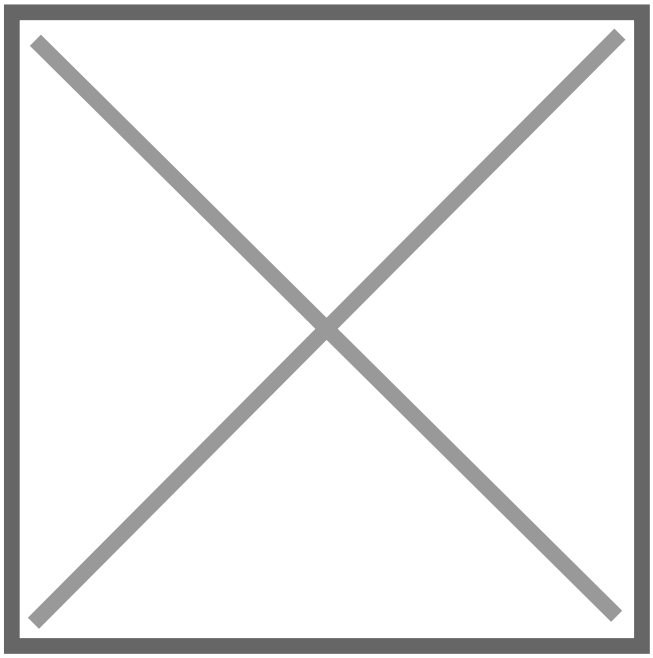




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

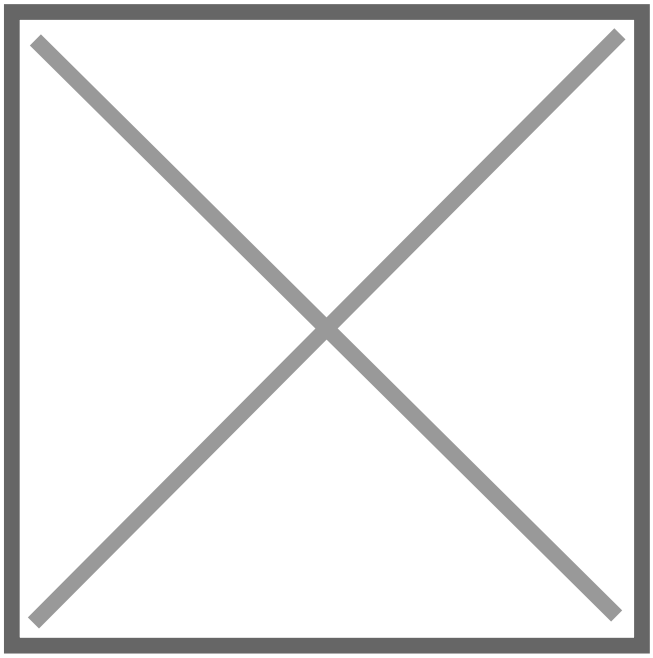
La proprietà

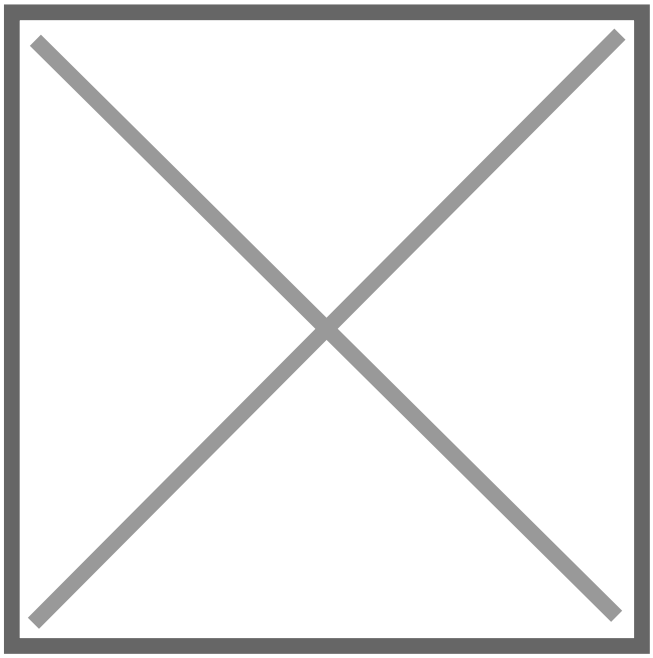




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

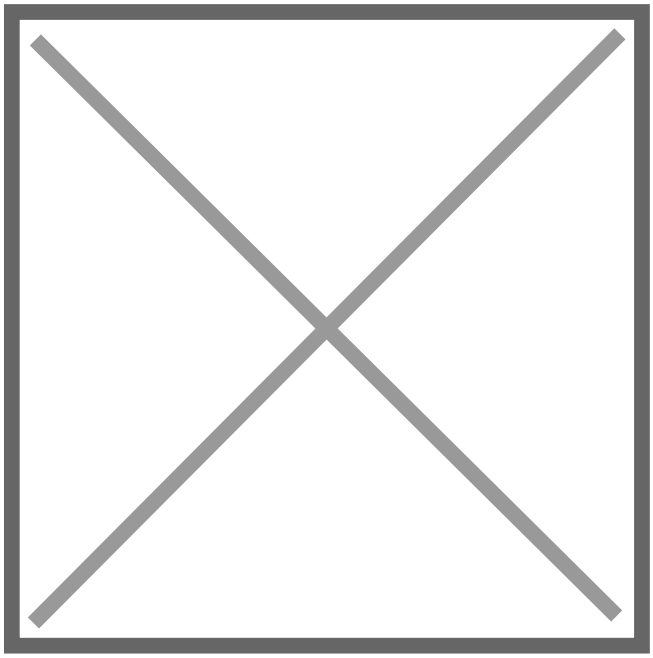
La proprietà

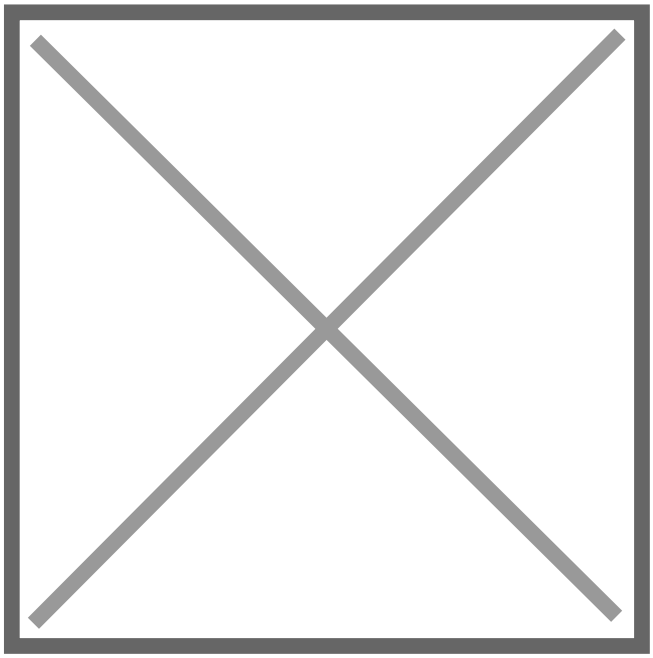




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

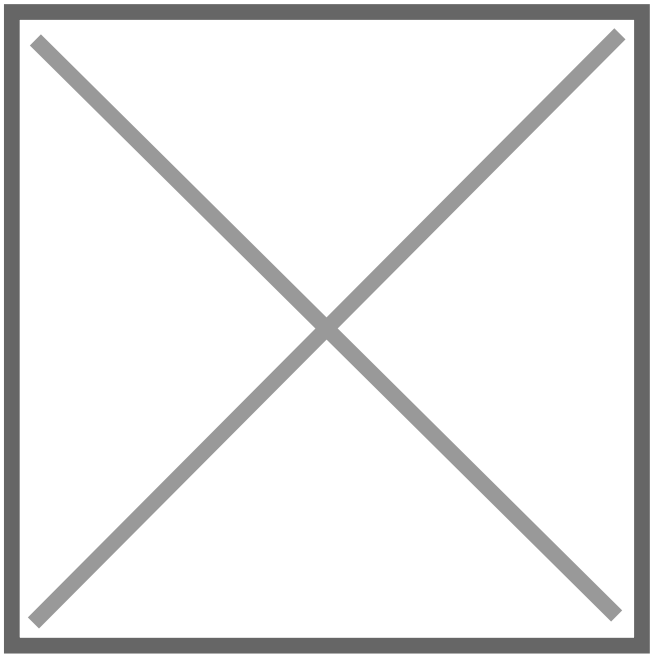
La proprietà

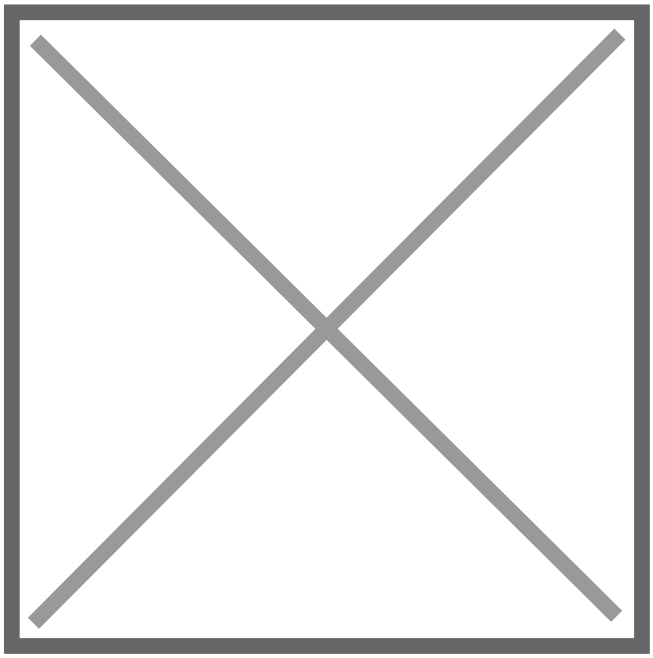




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

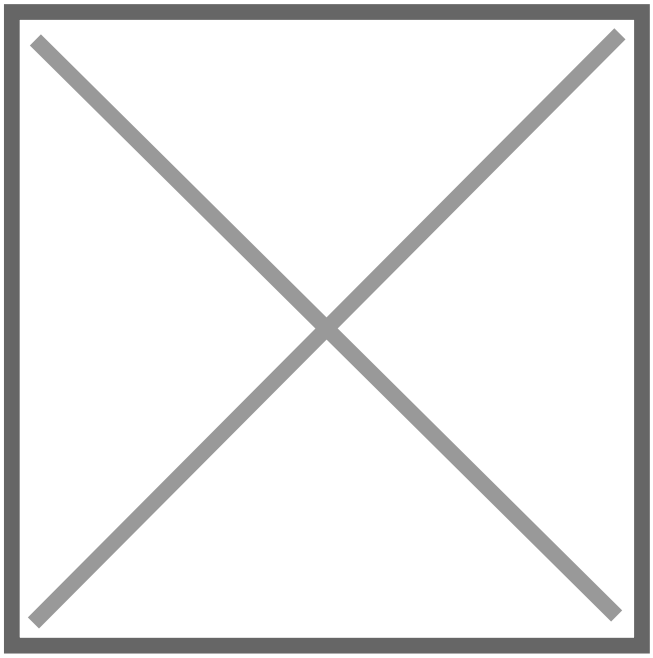
La proprietà

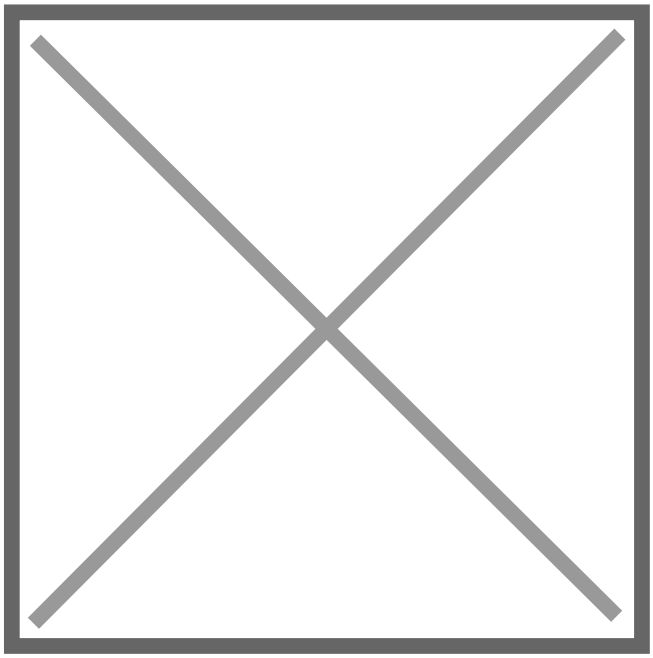




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

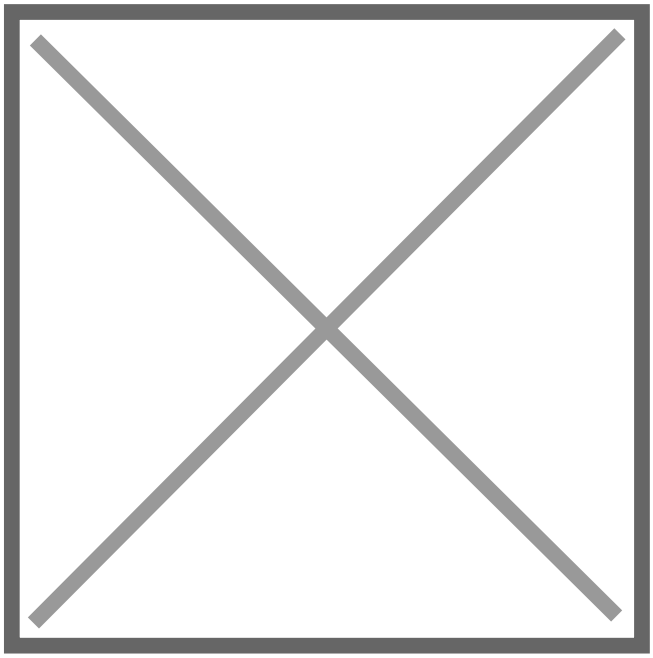
La proprietà

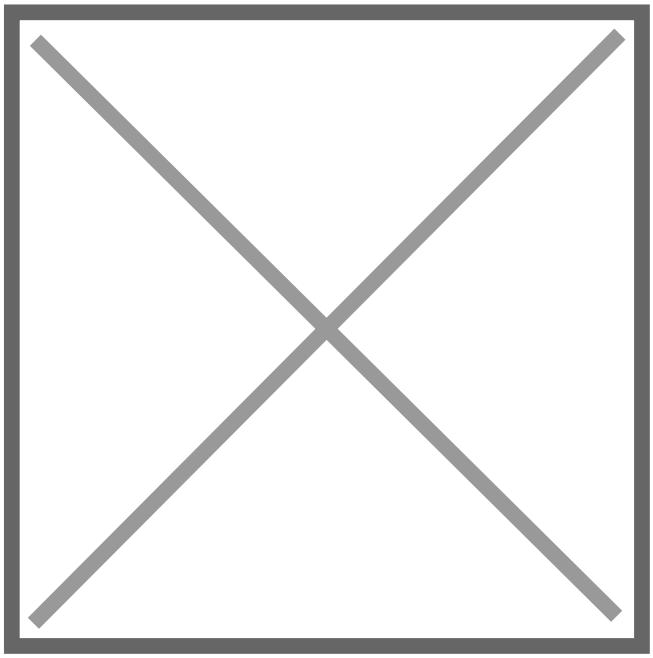




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

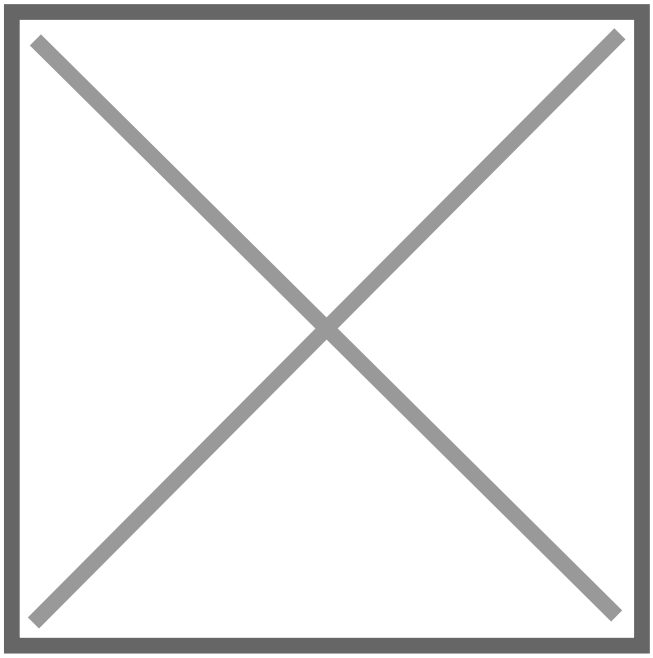
La proprietà

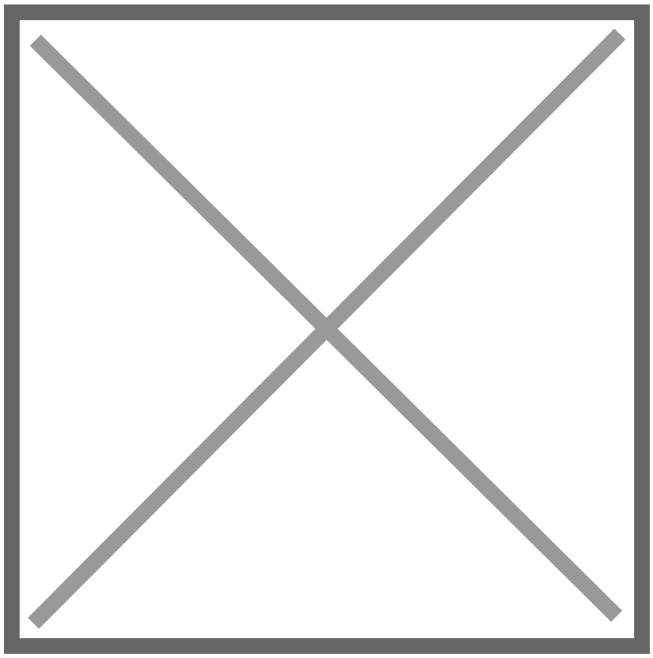




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

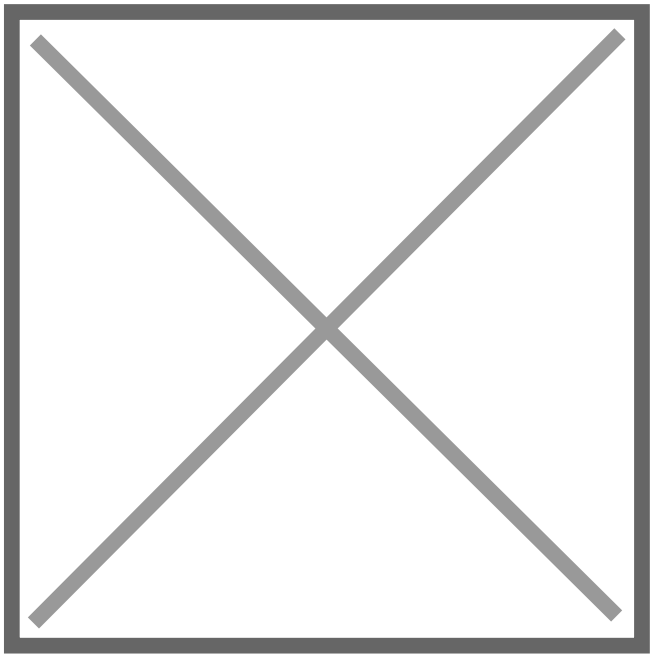
La proprietà

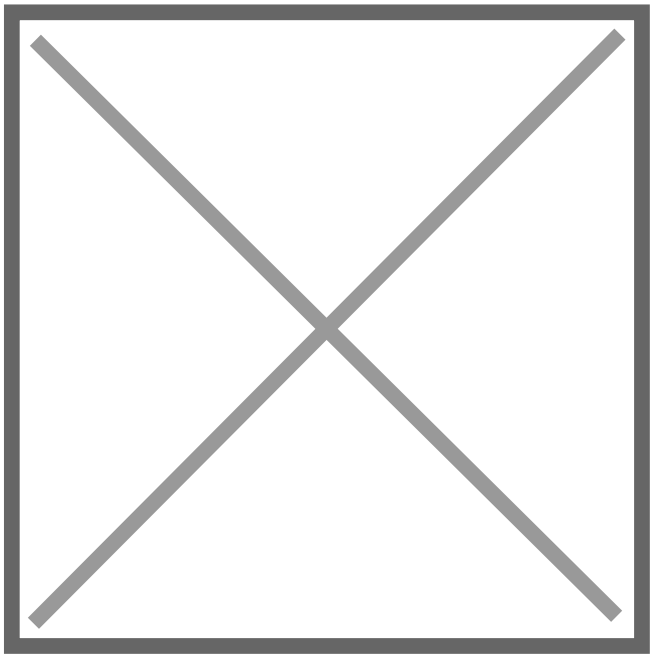




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

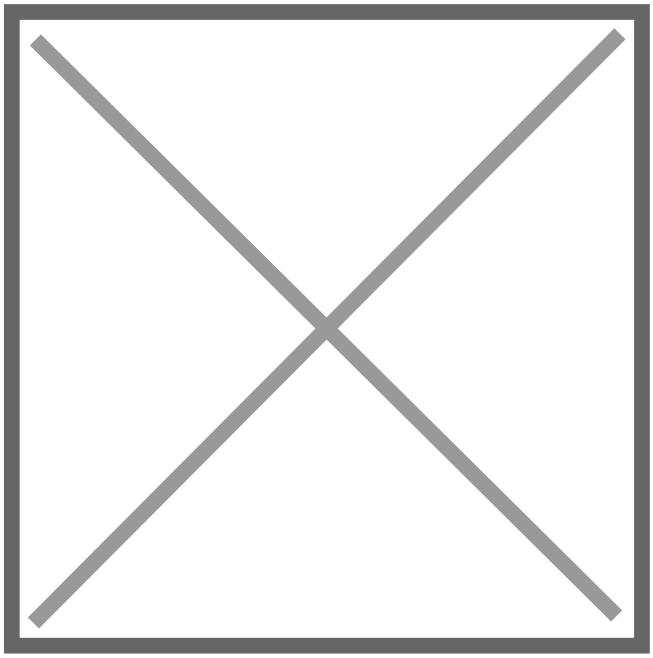
La proprietà

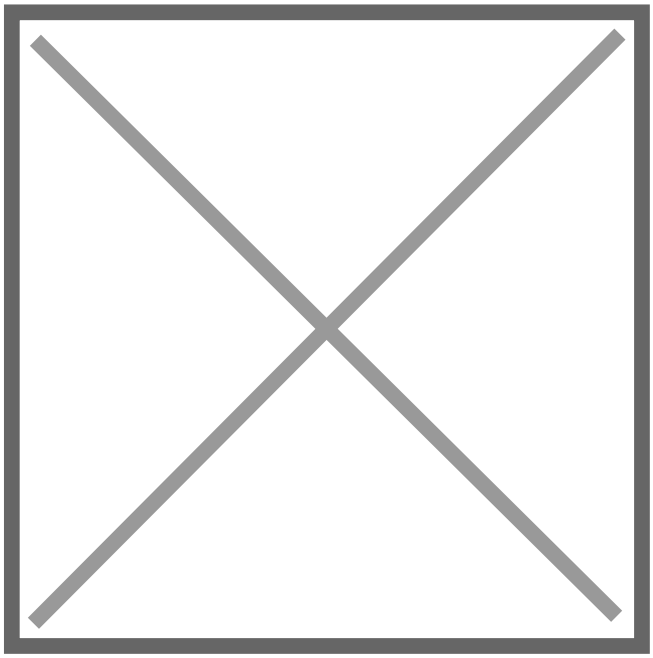




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

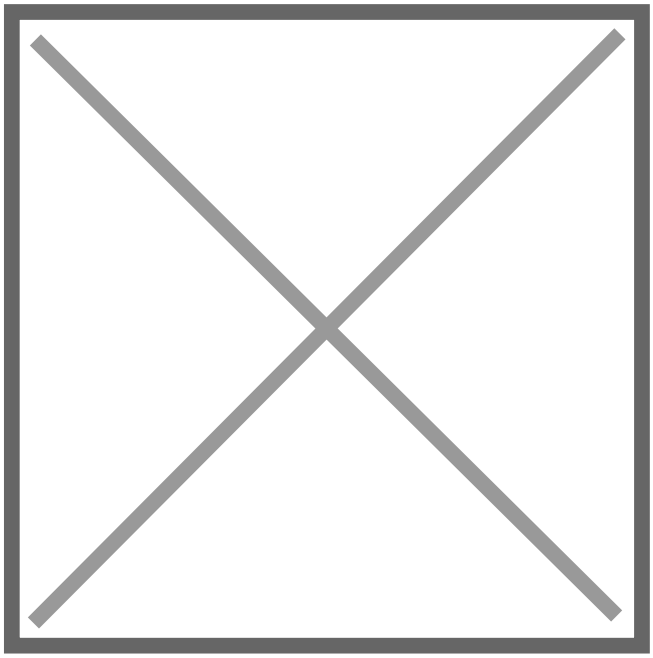
La proprietà

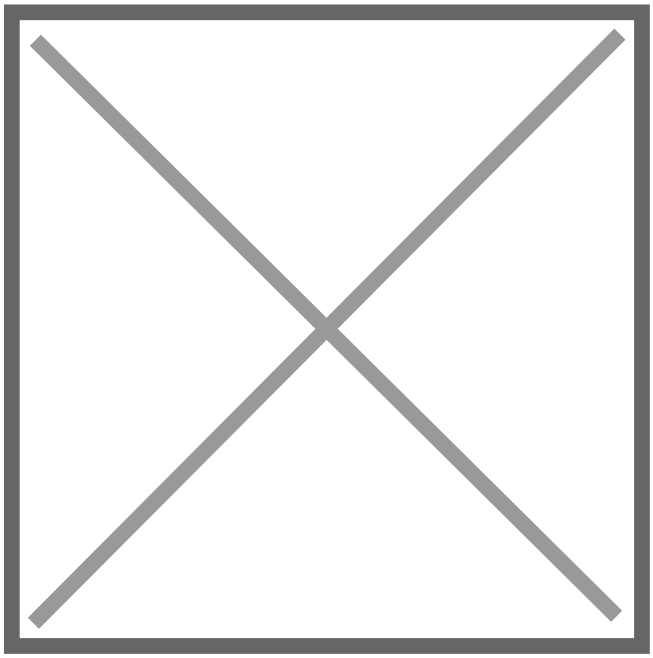




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

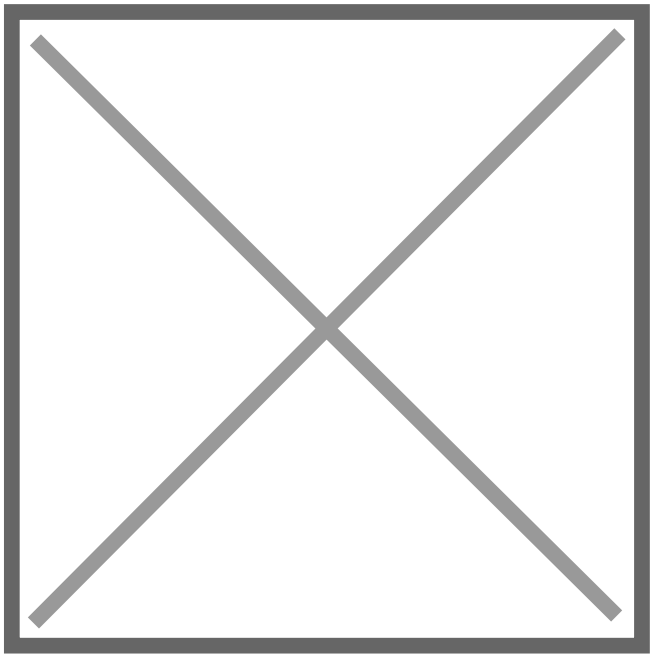
La proprietà

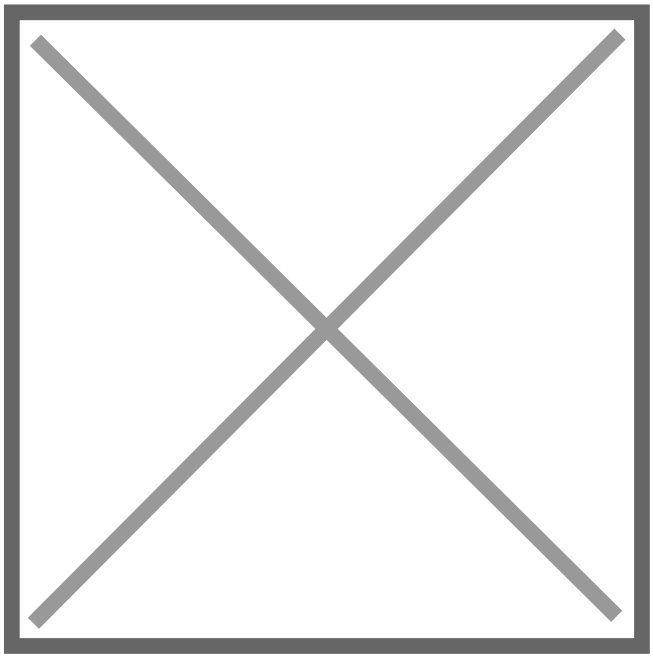




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

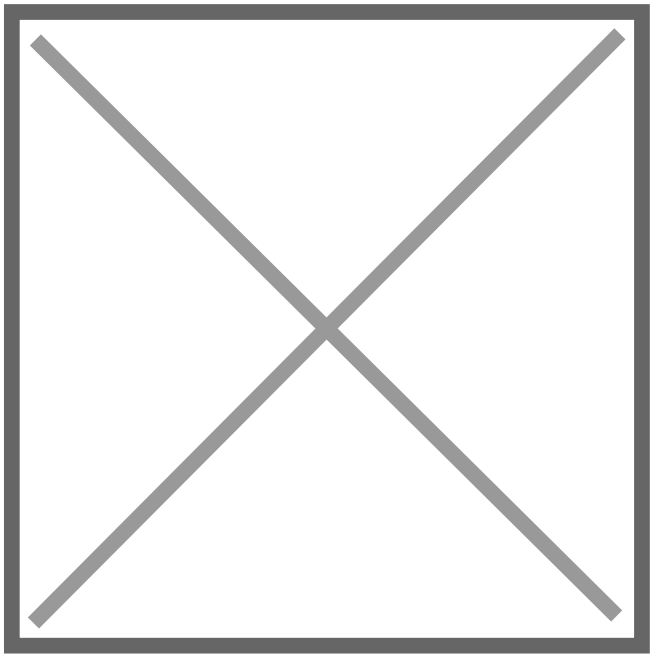
La proprietà

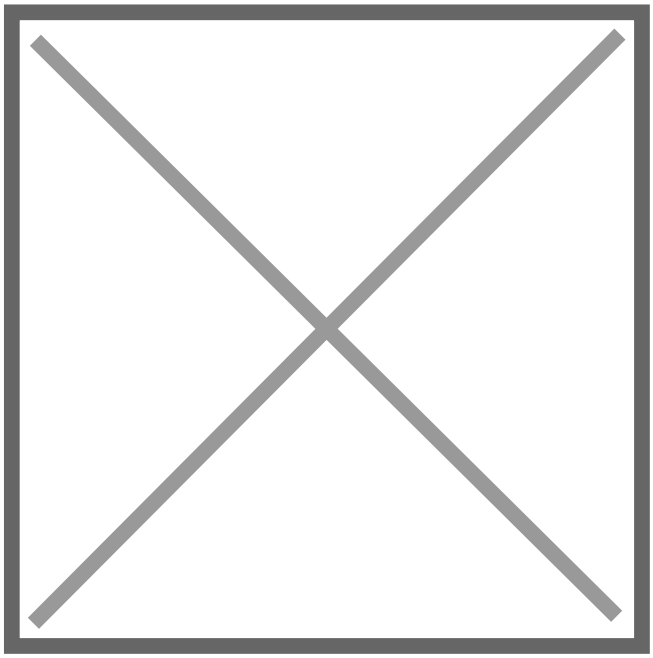




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

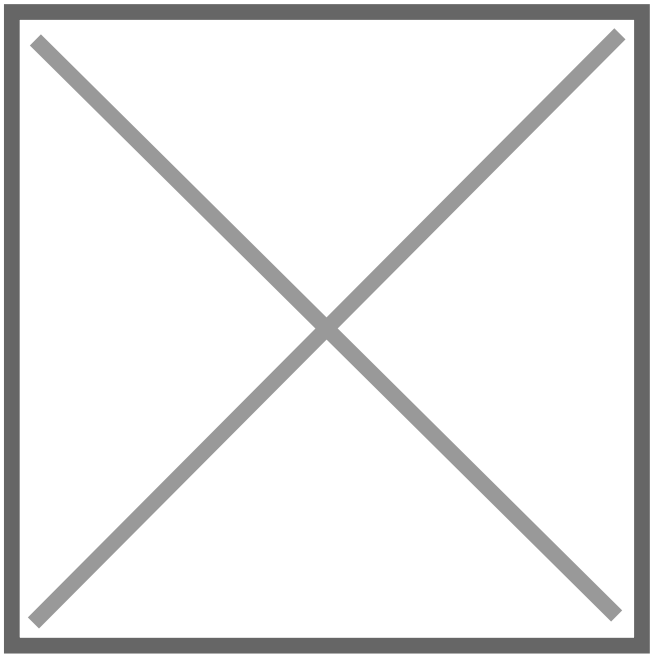
La proprietà

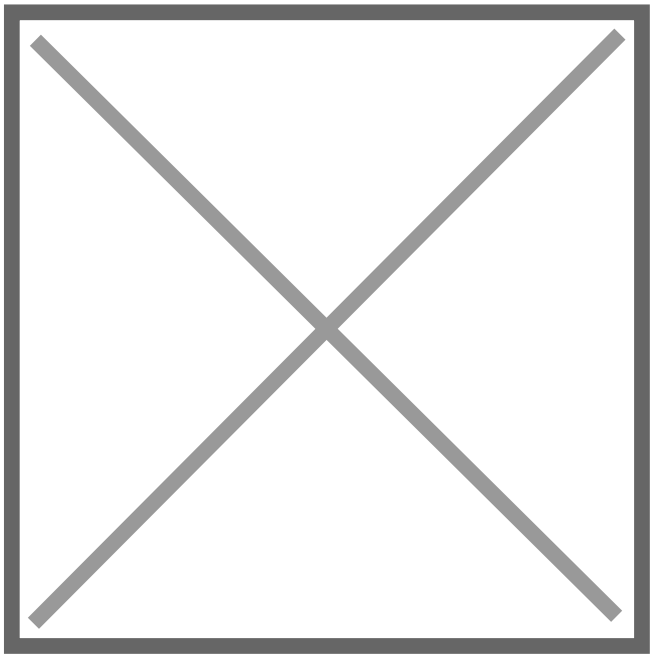




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

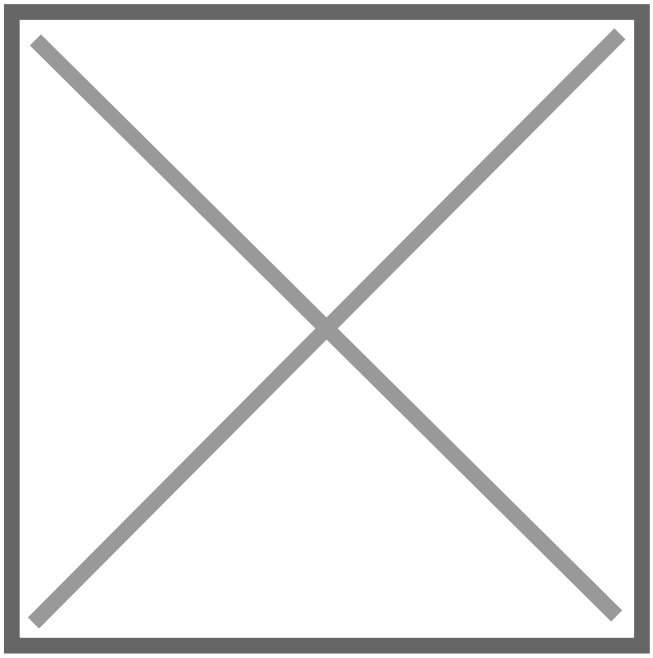
La proprietà

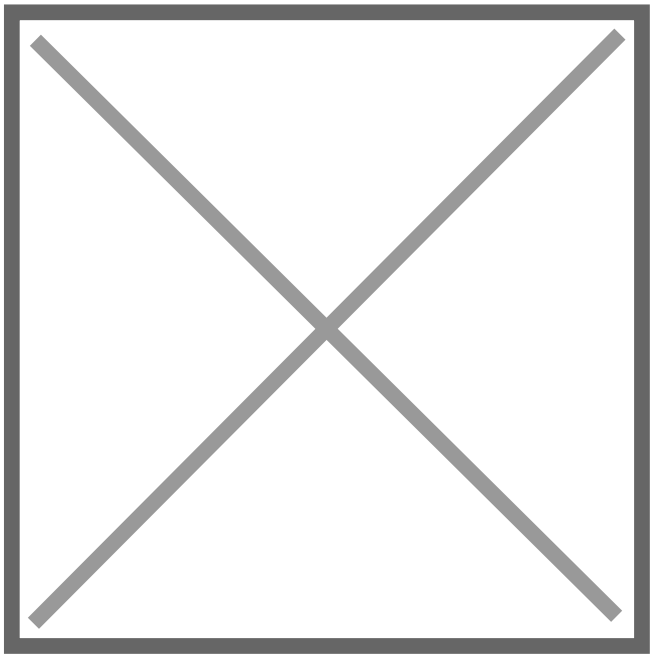




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

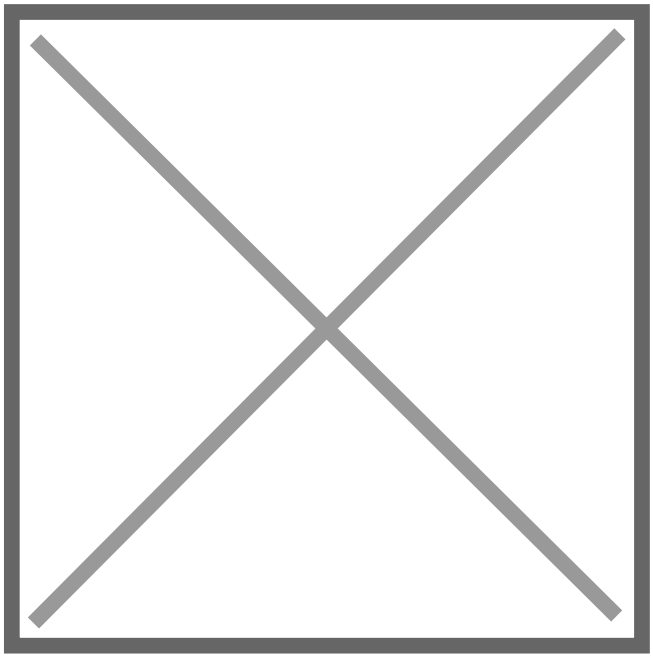
La proprietà

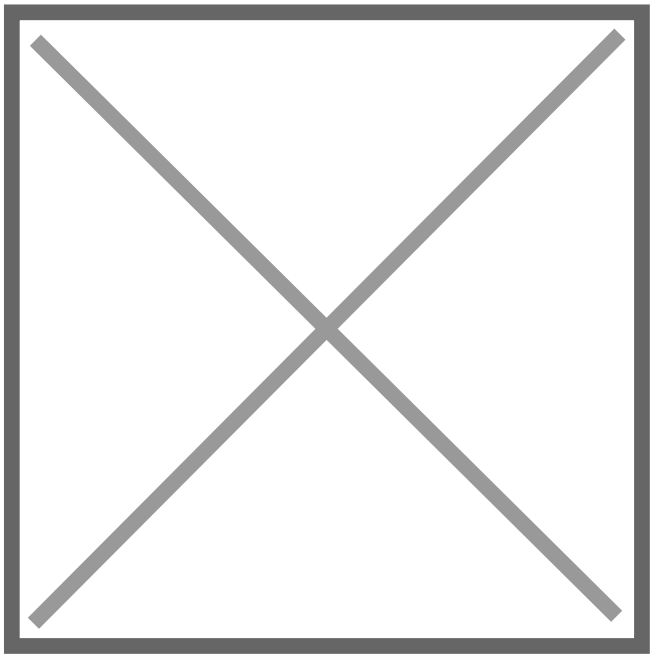




Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

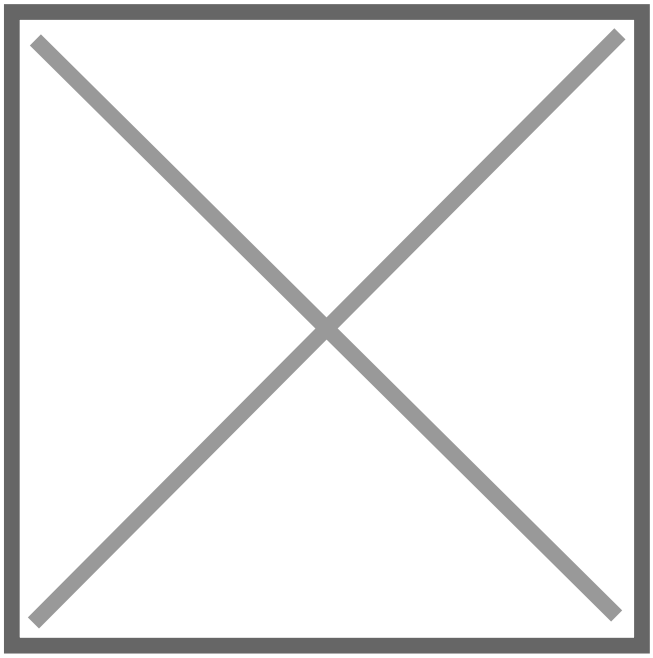
La proprietà





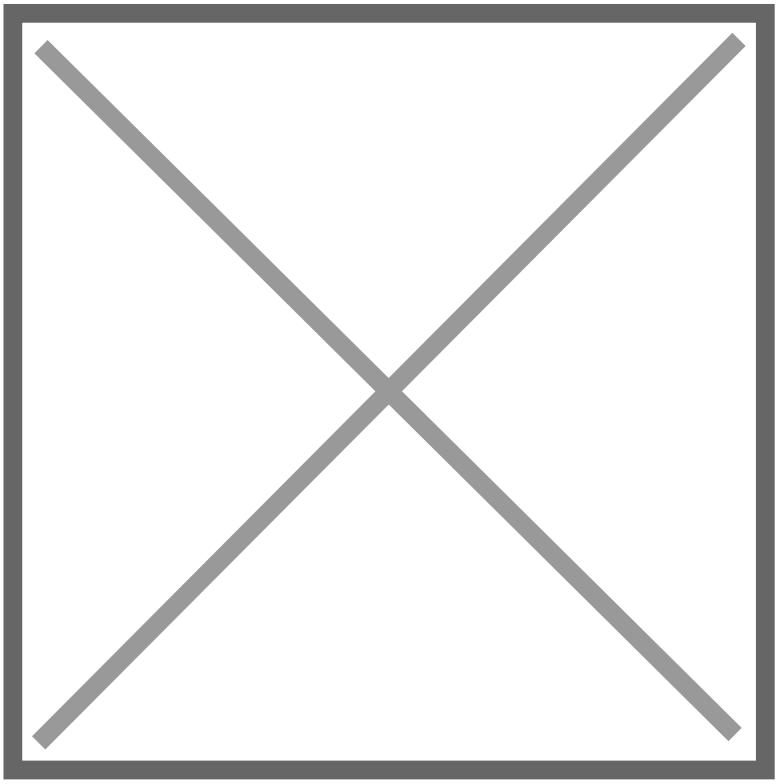
Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

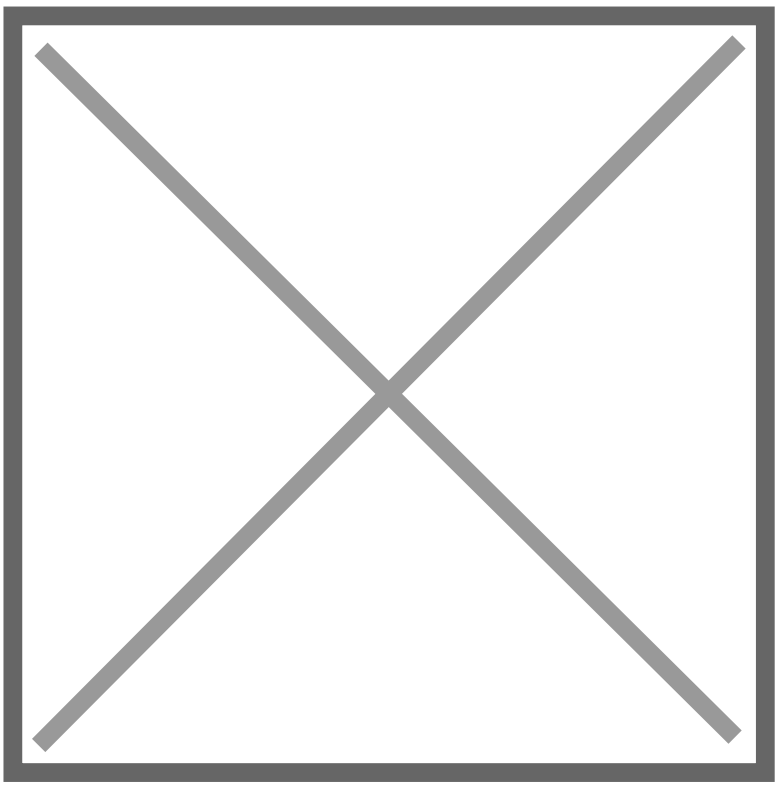
La proprietà

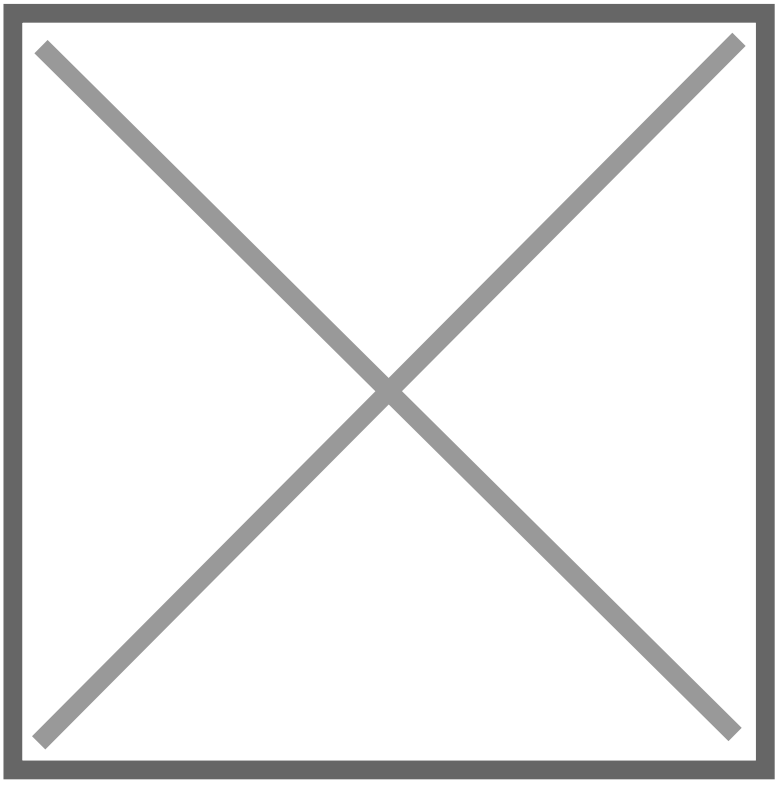


Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

Dieses im Jahr 1993 errichtete, angebaute Einfamilienhaus überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer separaten Einliegerwohnung und einem Wohnkonzept, das viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit bietet. Die Hauptwohneinheit verfügt über ca. 160 m² Wohnfläche, ergänzt durch eine ca. 40 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Das Haus befindet sich auf einem insgesamt ca. 3.350 m² großen Grundstück, an dem ein Miteigentumsanteil von 50 % besteht. Damit verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem weitläufigen Grundstücksumfeld und viel Grün.

Bereits das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nutz- und Abstellflächen. Hier befindet sich die ca. 40 m² große Einliegerwohnung, die sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder – vorbehaltlich der jeweiligen Voraussetzungen – auch zur Vermietung eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch mehrere Kellerräume sowie einen Wellnessbereich und einen Hobbyraum, sodass zusätzliche Flächen für Freizeit, Erholung und individuelle Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Sowohl vom Essbereich als auch vom geräumigen Wohnzimmer besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, wodurch sich der Wohnraum in den wärmeren Monaten harmonisch nach draußen erweitert. Ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzliches Büro mit Blick ins Grüne komplettieren diese Wohnebene und schaffen ideale Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice.

Das Dachgeschoss ist den privaten Rückzugsräumen vorbehalten. Hier stehen drei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Das geräumige Elternschlafzimmer verfügt zudem über eine eigene Ankleide und einen kleinen überdachten Balkon in Form einer Loggia. Von hier aus eröffnet sich ebenfalls ein schöner Blick ins Grüne.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die im Haus vorhandene Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt die Ausstattung und trägt zur eigenen Stromerzeugung bei. Abgerundet wird das Immobilienangebot durch einen Carport sowie einen Garagenstellplatz.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Hauptwohneinheit, separater Einliegerwohnung, Wellness- und Hobbybereich, mehreren Außenbezügen und dem grünen

Grundstücksumfeld macht das Haus insbesondere für Familien interessant, die Wert auf viel Platz, Rückzugsmöglichkeiten und flexibles Wohnen unter einem Dach legen.

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dettagli dei servizi

- 3350 m² Gesamtgrundstück (hiervon 50% Miteigentumsanteil)
- Baujahr 1993
- Ca. 160 m² Wohnfläche + 40 m² Einliegerwohnung im UG
- Einliegerwohnung vermietet für 640,00 Euro monatliche Kaltmiete
- Keller mit Sauna, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum + Lagerraum
- Offene Küche mit großzügigem Essbereich und Zugang zu zwei Terrassen
- Großzügiger Wohnessbereich mit angrenzenden Wohnbereich und Terrassen sowie einem derzeit als Büro genutztem Zimmer mit Blick ins Grüne
- App gesteuerte Rollläden im EG
- 4 Schlafräume im DG einer davon mit Ankleide und Balkon
- Garage + Carport + Schuppen
- Regenwassernutzungsanlage
- Elektrisches Tor zur Einfahrt
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Gasheizung Brennwerttechnik + 200 Liter Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im EG und im Badezimmer OG
- Isolierter Dachboden

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

Natur beginnt hier praktisch vor der eigenen Haustür. Die Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich naturnahen und ruhigen Wohnlage in Hamburg-Neugraben-Fischbek – nur etwa 50 Meter von der Fischbeker Heide entfernt. Gegenüber dem Haus erstreckt sich ein geschütztes Naturgebiet, sodass dort keine zukünftige Bebauung möglich ist. Wer also das Haus verlässt, erreicht nach wenigen Schritten die weitläufige Heide- und Waldlandschaft und damit eines der schönsten Naherholungsgebiete im Hamburger Süden.

Die Fischbeker Heide mit ihren ausgedehnten Heideflächen, Wäldern und zahlreichen Spazier- und Wanderwegen prägt das unmittelbare Wohnumfeld. Ob die morgendliche Laufrunde, ein Spaziergang mit dem Hund, eine Fahrradtour oder erholsame Stunden mit der Familie: Hier liegt die Natur tatsächlich nahezu direkt vor der Haustür. Besonders reizvoll ist dabei die Verbindung aus Ruhe, Grün und hohem Freizeitwert, ohne auf die Infrastruktur einer Großstadt verzichten zu müssen.

Neugraben-Fischbek bietet gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Dienstleister und gastronomische Angebote sind im Stadtteil vorhanden. Auch für Familien ist die Lage interessant: Kindertagesstätten sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Neugraben-Fischbek und der näheren Umgebung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine komfortable Verbindung in Richtung Harburg und Hamburger Innenstadt. Über den S-Bahnhof Neugraben besteht eine direkte Verbindung in die Hamburger City. Auch mit dem Pkw ist die Lage günstig: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung in Richtung A7 sowie an das weitere Hamburger und überregionale Straßennetz.

Damit vereint diese Wohnlage zwei Qualitäten, die in Hamburg nur selten in dieser Form zusammentreffen: Wohnen nahezu unmittelbar in der Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Metropole. Die nur wenige Schritte entfernte Fischbeker Heide macht die Lage insbesondere für Familien, Naturliebhaber und Menschen attraktiv, die nach einem langen Tag Ruhe und Erholung im Grünen genießen möchten.

Codice oggetto: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

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: 26135043 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Partner di contatto

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

Christopher Anders

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com