Hamburg – Neugraben-Fischbek

Reserviert! Hier steigt Ihnen keiner auf`s Dach! ETW mit großzügigem Balkon

Objektnummer: 24135041

KAUFPREIS: 229.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89,38 m^2 • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 24135041 - 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: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	24135041
Wohnfläche	ca. 89,38 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	27.06.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	142.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

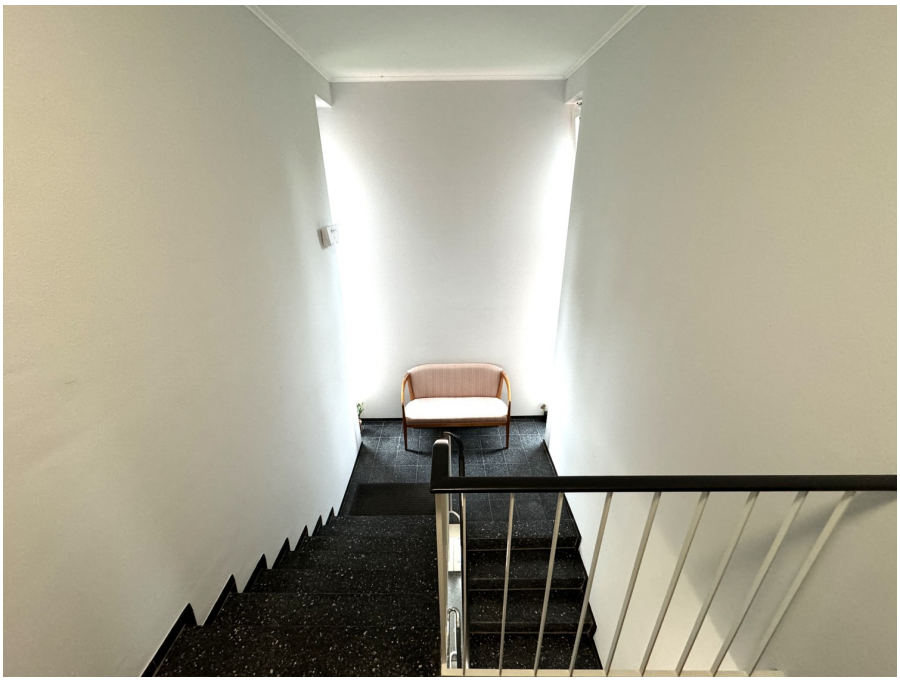
Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

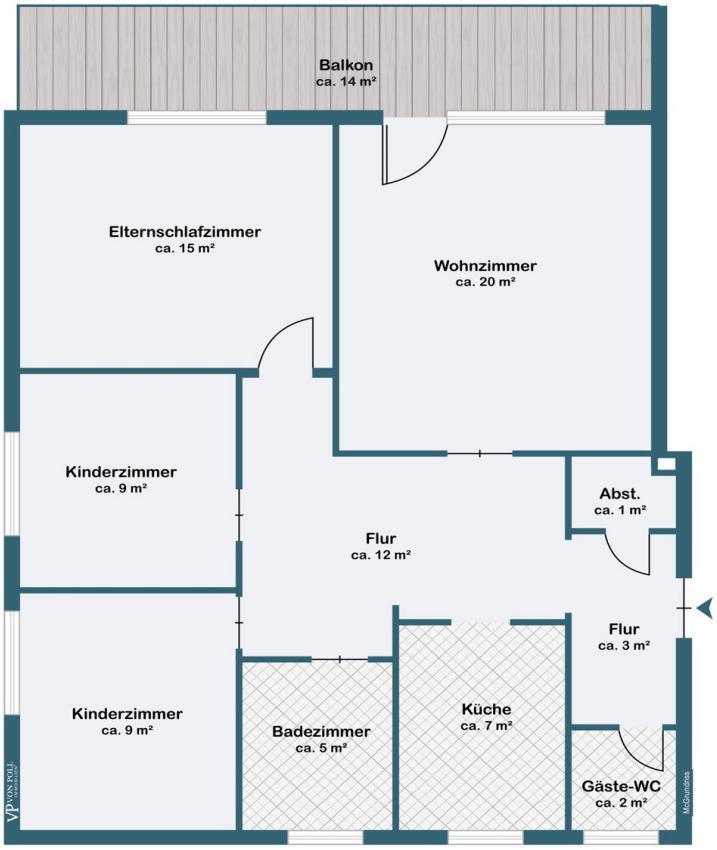
Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24135041 - 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: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Lage im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Das Haus befindet sich in dritter Reihe und ist über einige Treppenstufen zugänglich, wodurch die Wohnung besonders ruhig und geschützt liegt. Das Gebäude verfügt über zwei Stockwerke sowie einen Vollkeller.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume bequem zu erreichen sind. Direkt zur linken Seite befinden sich die Garderobe und das praktische Gäste-WC. Die helle Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Neben den beiden großzügigen Schlafräumen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, gibt es ein weiteres, kleineres Zimmer, das derzeit als Home-Office genutzt wird. Das Highlight der Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einem sonnigen Südbalkon bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Zusätzlich zur Wohnung gehören laut Teilungserklärung eine eigene Garage sowie zwei persönliche Kellerräume, die praktischen Stauraum bieten. Diese Wohnung vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und ruhigem Wohnkomfort – perfekt für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Lage suchen.

Die angebotene Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, dessen Erbpachtvertrag bis April 2065 läuft, also noch rund 40 Jahre. Die Erbbaurechtgeberin gestattet eine Finanzierung bis zu 70 % des Kaufpreises, jedoch wird keine Stillhalteerklärung unterzeichnet. Dies bedeutet, dass einige Banken möglicherweise vorsichtiger bei der Kreditvergabe sind, was die Finanzierungsmöglichkeiten

einschränken kann. Wir empfehlen daher, frühzeitig eine individuelle Beratung bei Ihrer Bank oder unseren Finanzierungsberatern Von Poll Finance in Anspruch zu nehmen, um geeignete Optionen für Ihre Finanzierung zu prüfen.

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ausstattung und Details

- Ca. 89 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Wohngeld 326,23 Euro zzgl. 303,00 Euro Fernwärme
- Erbbauzins 571,50 Euro jährlich
- Moderne Einbauküche
- Großzügiger Balkon
- Gegensprechanlage
- Garage
- Zwei persönliche Kellerräume

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

Der Fritz-Döhling-Weg in Hamburg Neugraben-Fischbek erstreckt sich durch eine ruhige und grüne Wohngegend im Süden der Stadt. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gärten, bietet der Weg eine angenehme Atmosphäre für Spaziergänger und Radfahrer. Die breiten Bürgersteige und Fahrradwege sind von hohen Bäumen gesäumt, die im Sommer angenehmen Schatten spenden.

Entlang des Fritz-Döhling-Wegs findet man auch einige Spielplätze und Parkanlagen, die zum Verweilen einladen. Die Architektur der umliegenden Häuser ist typisch norddeutsch geprägt, mit modernen Elementen und viel Grünfläche rundherum. Besonders in den Abendstunden verbreitet der Weg eine friedliche Stimmung, ideal für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre Familienfreundlichkeit und ruhige Lebensweise, was die Lage zu einem beliebten Ziel für Anwohner und Besucher gleichermaßen macht.

Objektnummer: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24135041 - 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