

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Moderne Technik und viele Nutzungsmöglichkeiten an der Fischbeker Heide

Property ID: 25135003

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 819.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 461 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## At a glance

Property ID	25135003	Purchase Price	819.000 EUR
Living Space	ca. 168 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2018		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	30.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.06.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property





Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## The property



Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## A first impression

Nach dem Download des Exposé schicken wir Ihnen gerne vor einer Besichtigung vor Ort unseren 360-Grad-Rundgang zu. Zum Verkauf steht ein moderne Immobilie in neuwertigem Zustand, die 2018 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 461 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Platz für vielseitige Wohnkonzepte. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, von der ein neuer Eigentümer 1/8 Anteil an der Anliegerstraße erwirbt. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer und drei Badezimmer, verteilt auf zwei Wohneinheiten und ein kleines Gästeapartment, die aufgrund der modernen Ausstattung großzügigen Wohnkomfort bieten. Das Haus kann durch seine offene Grundrissgestaltung an die individuellen Wohnkriterien eines Käufer angepasst und als Ein-/Zweifamilienhaus oder sogar Mehrparteienhaus genutzt werden. Jedes der beiden großen Wohneinheiten ist mit einer offenen und modernen Einbauküche ausgestattet und das Gästeapartment verfügt über eine Pantry. Die Wohnungen profitieren zudem von jeweils einer Klimaanlage, die an heißen Tagen für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Im Hinblick auf die Bauweise überzeugt die Immobilie mit einer hochwertigen Ausstattung. Eine Dreifachverglasung bietet optimalen Schallschutz, während die Fußbodenheizung eine gleichmäßige Raumwärme erzeugt. Unterstützt wird diese durch eine Wärmepumpe, weshalb das Haus besonders energiesparend ist. Die KfW-Effizienzhaus 55 Einstufung bestätigt die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Immobilie. Durch zusätzliche Systeme wie die Solarthermie und ein Balkonkraftwerk wird das Objekt zu einem umweltfreundlichen Zuhause. Für Wassereinsparungen sorgt eine Regenwasser-Zisterne mit einem Volumen von 5.000 Litern. Im Außenbereich des Hauses befinden sich ein großzügiger Balkon, eine Gartenterrasse sowie ein Garten mit einem praktischen Gartenhaus. Hier können zukünftige Eigentümer entspannen oder Gäste empfangen, während Kinder ausreichend Platz zum Spielen haben. Ein weiteres Highlight ist die Doppelgarage mit elektr. Tor und begrüntem Dach, die nicht nur für sichere Unterstellmöglichkeiten sorgt, sondern auch umweltfreundliche Vorteile bietet. Zusätzlichen Stauraum bieten der Kellerersatzraum / Werkstatt und ein Technikraum. Zum Komfort und der Sicherheit dieser Immobilie trägt eine moderne Video-Gegensprechanlage bei, die jederzeit Aufschluss darüber gibt, wer sich vor Ihrer Tür befindet. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Badezimmer, die hochwertig ausgestattet sind und genügend Platz für die tägliche Routine bieten. Diese Immobilie eignet sich bestens für Familien oder für das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach. Interessenten, die nach einem hochwertigen, modernen und effizienten Wohnhaus suchen, finden hier eine Immobilie, die sowohl durch die clevere Raumaufteilung als auch durch die umfangreiche Ausstattung überzeugt. Zur



Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses interessante Objekt persönlich vorstellen zu können.

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Details of amenities

- Wärmepumpe
- Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Balkonkraftwerk
- Doppelgarage mit Gründach
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei offene und moderne Einbauküchen
- Zwei Klimaanlage
- Regenwasser-Zisterne mit 5.000l
- Drei Bäder
- Balkon
- Gartenhaus
- Technikraum
- Kellerersatzraum / Werkstatt
- 1/8 Anteil (MEA) an Anliegerstraße
- Sackgassenlage
- KfW-Effizienzhaus 55
- EG barrierefrei
- Treppenaufgang liftgeeignet



Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## All about the location

Fußläufig an der Fischbeker Heide gelegen, eines der schönsten Naturschutz- und Naherholungsgebiete Hamburgs, ist Neugraben-Fischbek ein beliebter Ausflugsort. Zudem ist er Hamburgs am weitesten südwestlich gelegener Stadtteil, der auf eine lange Tradition zurückblicken kann. Für seine ca. 32.000 Einwohner ist er vor allem ein familienfreundlicher, naturnaher und sehr lebenswerter Stadtteil. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 30.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



Property ID: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)