Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

CODICE OGGETTO: 24135041

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 89,38 m^2 • **VANI:** 3.5

CODICE OGGETTO: 24135041 - 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: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135041
Superficie netta	ca. 89,38 m²
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	142.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

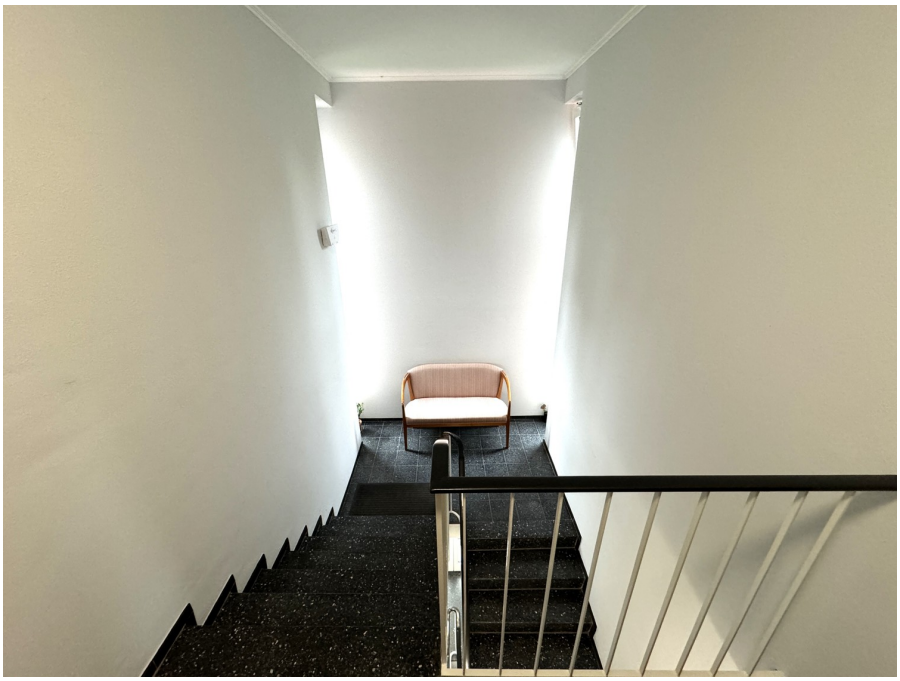
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

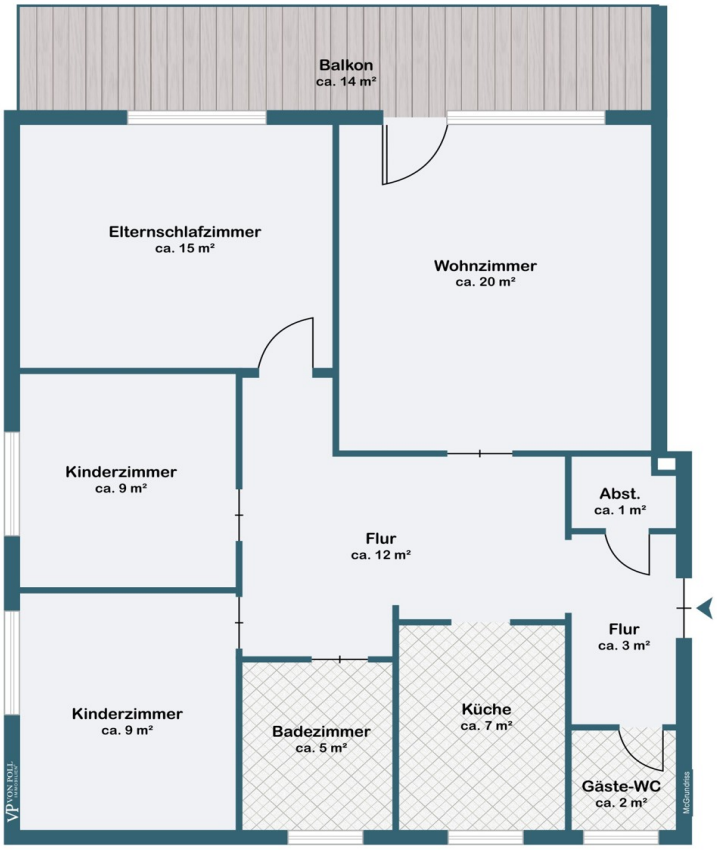
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24135041 - 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: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24135041 - 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