

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Moderne Technik und viele Nutzungsmöglichkeiten an der Fischbeker Heide

????????? ??????????: 25135003

360°-Rundgang



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

???? ??????: 819.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 461 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25135003              | ????? ??????? | 819.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 168 m²            | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 4                     |               | MwSt.) des            |
| ?????????           | 3                     |               | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 2018                  | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 2 x ??????            | ?????????     | ???????               |
|                     |                       | ????????????? |                       |
|                     |                       | ?????????     | ?????????, WC         |
|                     |                       |               | ?????????????, ?????? |
|                     |                       |               | ?????????????????     |
|                     |                       |               | ?????????, ?????????? |

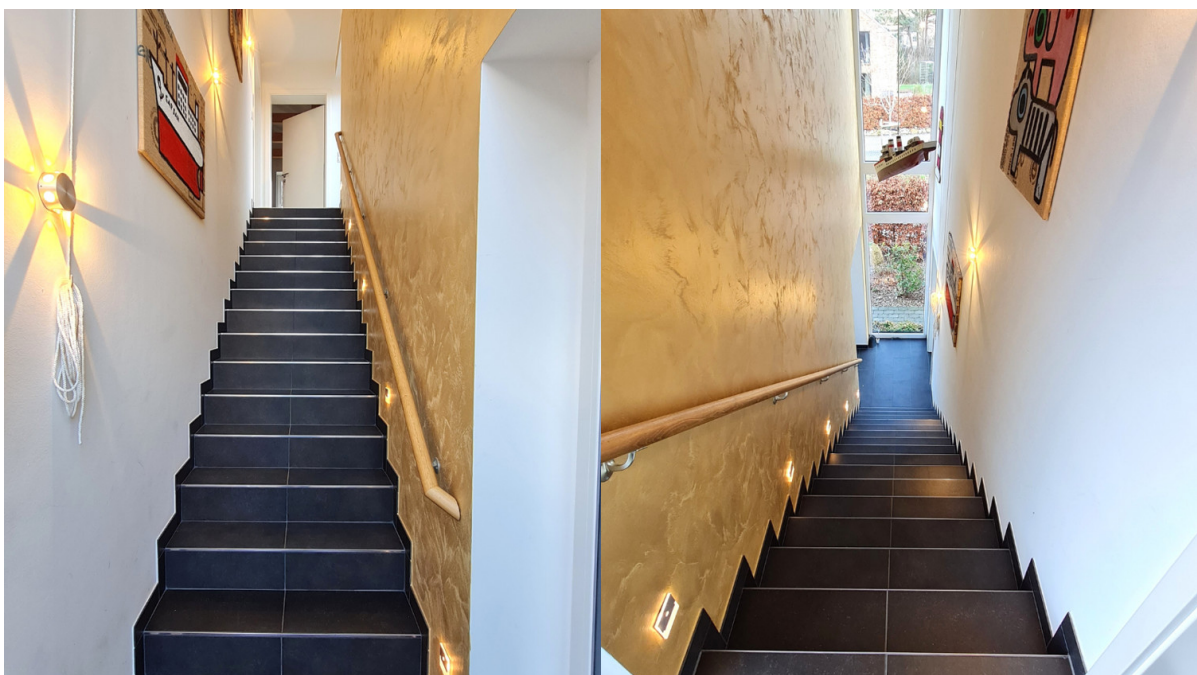
??????? ???????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????????????? ??????????

|                                                    |                                          |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                              | ??????? ???????<br>????????????                                               | 30.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.06.2027                               | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | A             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2018          |

??????? ??????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????





??????? ??????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????



??????? ???????? : 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????





???????? ??: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????





???????? ??????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ??????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????





??????? ??????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????





???????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????





??????? ??????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ???????





???????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????





???????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????





???????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????





??????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## ??? ?????? ??????????

Nach dem Download des Exposés 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.



??????? ???????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

??? ??? ??? ??????????

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.



??????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 30.30 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25135003 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ???????? - 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)