Hamburg – Neugraben-Fischbek

Kernsaniert wohnen nahe der Fischbeker Heide - Erbpacht

Número de propiedad: 25135010

PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 140 m² • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.670 m²

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

De un vistazo

Número de propiedad	25135010
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Baños	2
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	06.04.2031
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	105.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

La propiedad

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Una primera impresión

Nach dem Download des Exposés und bei weiterem Interesse laden wir Sie herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Den Link dazu versenden wir auf Anfrage.

Zum Verkauf steht ein einladendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1963 errichtet und über die Jahre umfassend modernisiert und saniert wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² und erstreckt sich auf einem großzügigen, parkähnlichen Waldgrundstück mit Erbbaurecht von ca. 2670 m², das eine naturnahe und private Umgebung schafft.

Der derzeitige Erbbauzins beträgt ca. 1.175,70€ jährlich / 97,98€ monatlich und das Erbbaurecht läuft noch 33 Jahre.

Das Haus wurde im Jahr 2024 einer Kernsanierung unterzogen, die unter anderem die Dachdämmung, die Sanierung der Bäder und Küche, den Austausch der Türen, den Innenausbau sowie die Erneuerung der Elektrik und Leitungen umfasste. Auch die Heizkörper und teilweise die Fenster wurden im Zuge dieser Maßnahmen erneuert. Bereits im Jahr 2001 wurde ein modernes Heizsystem installiert, und 2007 erfolgte die Integration von teils modernen Wärmeschutzfenstern. Eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme umfasst den Einbau eines Wärmetauschers, der 2025 installiert wurde, was die Energieeffizienz des Hauses weiter verbessert. Optional kann eine Solaranlage erworben und installiert werden, die bereits angeschafft worden ist.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender moderner Küche, die zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Das Erdgeschoss besticht weiterhin durch ein voll ausgestattetes Bad und einen großzügigen Wohnraum. Die Möglichkeit ebenerdigen Wohnens ist gegeben, was die Immobilie auch für verschiedene Lebenssituationen attraktiv macht.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere gut geschnittene Zimmer sowie ein Duschbad, ideal für Familie oder Gäste. Die charakteristische freie Balkenlage verleiht den Räumen zusätzlichen Charme.

Besondere Highlights im Außenbereich sind die schöne Terrasse und der Freisitz, die beide ideale Orte zum Entspannen oder für gesellige Zusammenkünfte bieten. Die

Immobilie verfügt über eine praktische Garage, elektronische Rollläden und einen Geräteschuppen, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Der Vollkeller mit Außenzugang bietet weiteren Platz und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, was zusätzlich zur Energieeffizienz beiträgt. Veluxfenster schaffen eine angenehme Lichtstimmung in den Räumlichkeiten.

Diese ansprechende Immobilie verbindet gelungen das Wohnambiente in der Natur mit Ruhe und zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial und die Besonderheiten dieses Hauses zu entdecken.

Haben wir Ihr Interesse geweckt oder haben Sie Fragen zum Erbbaurecht?
Für weitere Informationen melden Sie sich gerne bei uns im Büro: 040 - 46 00 26 89 0.
Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Detalles de los servicios

- Vollkeller mit Außenzugang
- Vollbad im Erdgeschoss
- Duschbad im OG
- Kamin
- Freie Balkenlage
- Garage
- Parkähnliches Waldgrundstück
- Terrasse
- Elektr. Rollläden
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Veluxfenster
- Geräteschuppen
- Freisitz
- Offene Küche / Wohn-/Essbereich
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Solaranlage optional zu erwerben

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 105.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25135010 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com