

Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Número da propriedade: 24135041

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 89,38 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Numa vista geral

Número da propriedade	24135041	Preço de compra	229.000 EUR
Área	ca. 89,38 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2.5	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	142.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.06.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



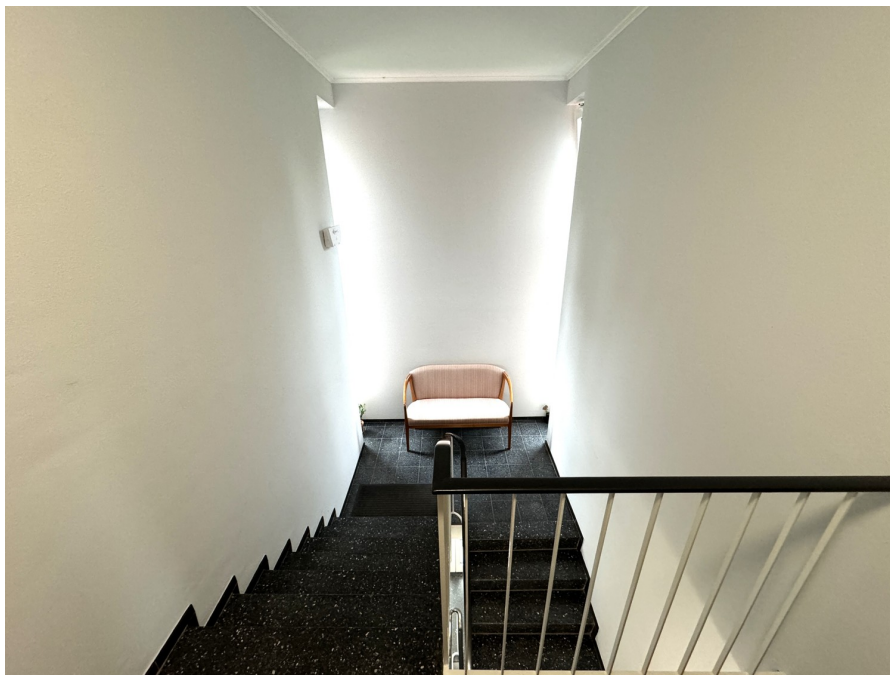
Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel





Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel





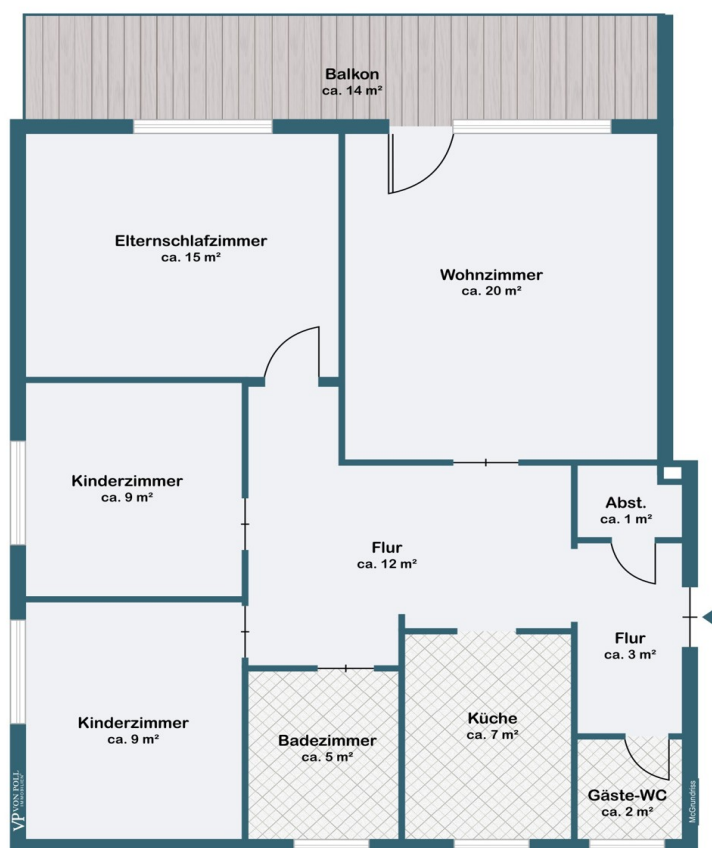
Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek**

## Uma primeira impressão

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 Stillhalterklärung 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.

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Detalhes do equipamento

- Ca. 89 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24135041 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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