

Hamburg – Neugraben-Fischbek

# Zentrales Doppelhaus auf großzügigem Grundstück

????????? ??????????: 24135015



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 365 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ????: 1.998 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135015	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 365 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	12		
????? ??????????????	1964	????? ???????????????	2020
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ???????????????, 2 x ??????????	????????? ??????????????	????????
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	291.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.05.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ???????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



???????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????





???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



???????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ???????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????





???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



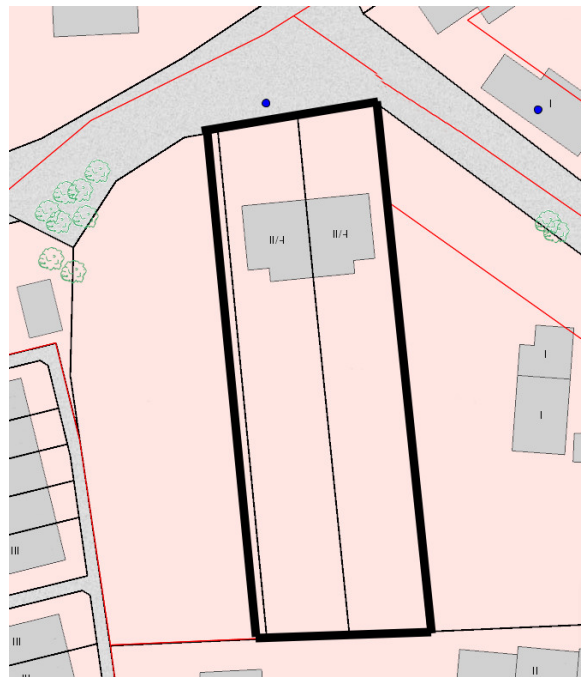
???????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ?????????



??????? ????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

?? ????????



Shop Hamburg - Harburg  
Schloßmühlendamm 34  
21073 Hamburg  
T: 040 - 46 00 26 89 0  
hamburg.harburg@von-poll.com

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

???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Das hier angebotene Doppelhaus aus dem Jahr 1964 bietet ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück (2 Flurstücke) von ca. 1.998 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 12 Zimmer, 2 Balkone und 2 Terrassen, die Platz für den Genuss der frischen Luft bieten. Die Immobilie wurde 2020 mit Veluxfenstern modernisiert, während die Balkonsanierung bereits 2017 erfolgte. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Solarthermie für Warmwasser, zwei große Balkone, einen Brunnen, ein Hauskraftwerk (Wasser), zwei Tiefgaragen, einen Vollkeller und zwei Einbauküchen. Die reelle Teilung der zwei Doppelhaushälften sorgt für eine klare Aufteilung. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, Gartenbewässerung (teilweise), eine Hebepumpe, Markisen, Außenjalousien (teilweise), Vordächer und Ausbaureserven im Dachgeschoss. Die ölbeheizte Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude. Die Klinkerfassade inklusive Dämmung stammt aus dem Jahr 1985. Die moderne Öl-Heizung wurde 2008 eingebaut. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die die Ruhe und Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt suchen. Mit dem Hauskraftwerk und dem Brunnen kann die Immobilie weitgehend autark betrieben werden. Dieses Doppelhaus/Mehrfamilienhaus bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Anpassung an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer. Mit seinen Ausbaureserven im Dachgeschoss und der Möglichkeit jedes Geschoss der Doppelhaushälfte separat als Wohneinheit zu nutzen, können mühelos vier Parteien in dem Gebäude wohnen. Kurz gesagt, diese Immobilie bietet viel Platz, eine gute Ausstattung und eine reelle Teilung, die ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Investoren geeignet ist. Mit einigen Modernisierungen und Renovierungen kann dieses Haus zu einem wahren Juwel in einer ruhigen und naturnahen Umgebung werden.

??????? ???????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

- Solarthermie für Warmwasser
- Zwei große Balkone
- Brunnen
- Hauskraftwerk (Wasser)
- Zwei Tiefgaragen
- Vollkeller
- Zwei Einbauküchen
- Reelle Teilung der zwei Doppelhaushälften
- Zentralheizung
- Gartenbewässerung (teilw.)
- Hebepumpe
- Markise
- Teilw. Außenjalousien, teilw. elektr.
- Vordächer
- Ausbaureserven im Dachgeschoss
- Vier Wohneinheiten möglich
- Sackgassenlage
- Elektr. Garagentor

???????? ??????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

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.

??????? ?????????: 24135015 - 21147 Hamburg – Neugraben-Fischbek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24135015 - 21147 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)