

Fachwerkhaus in Hamburg-Neugraben aus 1989, Vollkeller, ca. 160 m² Wohnfläche, ca. 860 m² Grundstück

21149 Hamburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 6428

Einfamilienhaus

360 Grad Besichtigung

ID: 6428

Hamburg-Neugraben

HAMBURG
MICHAEL

IMMOBILIEN
KETTLE R

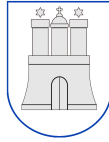
Wohnfläche ca.: 160 m² - Gesamtfläche ca.: 280 m² - Zimmer: 3



Fachwerkhaus in Hamburg-Neugraben aus 1989, Vollkeller, ca. 160 m² Wohnfläche, ca. 860 m² Grundstück

Objekt ID	6428
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21149 Hamburg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	160 m ²
Nutzfläche ca.	130 m ²
Gesamtfläche ca.	280 m ²
Grundstück ca.	860 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Bidet, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC,



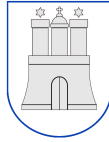


Swimmingpool, Terrasse, Walmdach

Käuferprovision

3,25% inkl. gesetzlicher MwSt.
Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.





Objektbeschreibung

Das Fachwerkhaus in Hamburg-Neugraben aus 1988 mit seitlich anschließender großer Garage und einer bewohnbaren Fläche von ca. 160 m² zuzüglich ca. 90 m² Vollkeller finden Sie...

Mit diesem echten Fachwerkhaus auf dem Grundstück mit altem Baumbestand von ca. 860 m² erwerben Sie eine schöne Oase direkt an der lebhaft befahrenen Cuxhavener Strasse. Der Erbpachtvertrag mit der Stadt Hamburg vom Dezember 1988 läuft bis 31.12.2063 – also noch mehr als 42 Jahre. Jedoch sind Sie von Erbpachtzahlungen befreit, weil diese bereits zu Beginn in einer Summe für die gesamte Zeit beglichen worden sind...

Sollten Sie den Erbbaurechtsvertrag nicht verlängern, gilt folgende Regelung (Auszug aus dem Erbaurechtsvertrag): „Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt die Grundstückseigentümerin (Stadt Hamburg) eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes, den die ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Baulichkeiten oder Gebäudeteile bei Ablauf des Erbbaurechtes haben.“ Es wäre daher durchaus wahrscheinlich, dass Sie einen großen Teil Ihres heutigen Kaufpreises (oder vielleicht sogar mehr) quasi inflationsgeschützt zurückerhalten...

Mit ca. 68 m² hat Ihr offener Wohnbereich den größten Anteil an der ca. 90 m² Wohnfläche im Erdgeschoss... Die Großzügigkeit unterstreicht der im gesamten Erdgeschoss gleiche, hochwertige Keramikfußboden mit Fußbodenheizung.

Hinter dem Haus auf der überdachten Terrasse ist im Sommer Ihr Grill-/Ess- und Erholungsbereich. Zum Pool geht es von hier aus ums Haus herum...

Über die offene Holzterrasse.. ins Obergeschoss mit Fußbodenheizung unter dem Vinylboden. Links ist Ihr Masterbad und geradeaus aktuell das Arbeitszimmer von ca. 25 m². Rechts davon ist der jetzige Masterbedroom mit einer Größe von ca. 37 m² - also gut aufzuteilen.

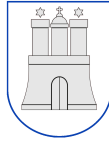
Das Haus ist voll unterkellert mit bishert mtl. Heizkosten lt. Eigentümer von ca. 159€.

++ Weitere Bilder, Videos und den Zugang zur 360-Grad-Besichtigung erhalten Sie mit Ihrem persönlichen Exposé ++

Ausstattung

- Einfamilienhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche
- Baujahr 1988
- Stilechtes, solides Fachwerkhaus
- Voll unterkellert plus Dachboden
- Hanggrundstück ca. 860 m² mit altem Baumbestand an lebhaft befahrener Strasse
- Solarbeheizbarer Außenpool
- Überdachte Terrasse
- Extra Garagengebäude mit Funktor für zwei mittelgroße PKW mit Dachboden
- Erbpacht von der Hansestadt Hamburg bis Dezember 2063





- Keine Erbpachtzahlungen mehr erforderlich
- Rückkaufangebot bei Erbpachtende durch die Hansestadt Hamburg für zwei Drittel des Verkehrswertes
- Erdgeschoss durchgehend gefliest
- Erdgeschossfenster im Wohnbereich bodentief und mit Außenjalousien
- Alle Holzfenster mit Isolierverglasung in gutem Zustand
- Obergeschoss mit Vinylboden (außer im Badezimmer)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Ca. 68 m² großer, offener Wohn-/Ess-/Kamin-/Chillbereich
- Gemauerter Innenkamin mit Heizfunktion (Belüftung vom Keller aus)
- Massivholz Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss mit extra Dusche
- Offene Galerie mit Blick auf den Eingangsbereich im Obergeschoss
- Wannen-/Duschbad mit Bidet, Toilette und Waschbecken im Obergeschoss
- Zwei große Räume im Obergeschoss
- Schlaf-/Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer ca. 25 m²
- Mastebedroom von ca. 37 m² (gut teilbar)
- Niedertemperatur-Ölheizung von 1988
- Heizkosten lt. Eigentümer aktuell ca. 158 € mtl.
- Kleinere Renovierungen/Reparaturen im Keller und am Pool erforderlich

++ Weitere Bilder, Videos und den Zugang zur 360-Grad-Besichtigung erhalten Sie mit Ihrem persönlichen Exposé ++

Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir keine Objektadresse am Telefon nennen und nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Anbieter Kontaktieren) mit Adressangabe, Emailadresse (wenn vorhanden) und Telefonnummer bearbeiten können. Einen Besichtigungstermin können wir erst mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie das Exposé mit unserer Email erhalten und heruntergeladen haben.

Unser Service für Eigentümer: Wir ermitteln für Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Zeigen Ihnen unsere hochwertige Präsentation und Verkaufsstrategie und stehen Ihnen und dem Käufer noch nach dem erfolgreichen Verkauf weiter zur Seite. Sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Beratungstermin bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro.
Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen.

Weitere Bilder und Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.Kettler-Immobilien.de

Ihr HAMBURG IMMOBILIEN Team.

Das Angebot ist nach Angaben des Verkäufers erstellt, freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis





Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.05.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	165,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Neugraben/Fischbek ist ein Hamburger Stadtteil südlich der Elbe. Hier wohnen ca. 31.500 Menschen. Die Verkehrsanbindung an Hamburg erfolgt über die Bundesstrasse 73, die Autobahn A 7 und die S-Bahnlinien 3 und 31. Mit den S-Bahnen erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten. Zusätzlich stehen Ihnen Linienbusse in alle Richtungen zur Verfügung.

An drei Tagen der Woche, dienstags, donnerstags und samstags, können Sie frische Ware auf dem Süderelbe-Wochenmarkt kaufen. Viele andere Geschäfte und Discounter sind ebenfalls gern für Sie da.

Ca. 1 km von Ihrem Haus entfernt finden Sie am nördlichen Ende der Neugrabener Fußgängerzone in der Nähe des S-Bahnhofes Neugraben das Süderelbe-Einkaufszentrum mit Tiefgaragenplätzen. Eine Brücke über die Bundesstraße 73 verbindet den südlichen mit dem nördlichen Teil des Zentrums. Zur Infrastruktur des Einkaufszentrums gehören Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale Dienste, ein Fitnesscenter und Räumlichkeiten für mehrere Vereine. Wenige Meter weiter ist eine große Kaufland-Niederlassung mit einem großen Parkdeck. Eine flache Fahrtreppe ermöglicht das Erreichen des Parkdecks mit Einkaufswagen. Natürlich finden Sie auch verschiedene Restaurants in Ihrer Umgebung.

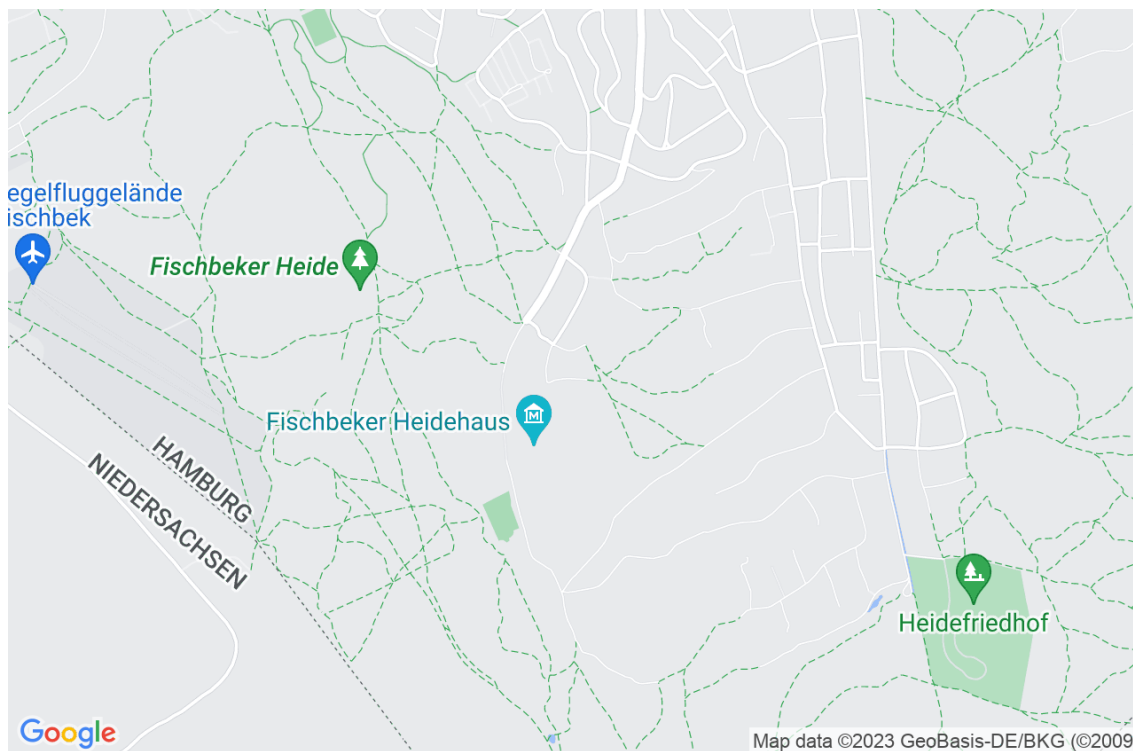
In Neugraben-Fischbek gibt es derzeit 5 Grundschulen, 3 weiterführende Schulen und eine Förderschule:

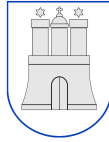
Ebenso sind Ärzte vieler Fachrichtungen, die unterschiedlichsten Sportvereine und Freizeiteinrichtungen für Sie da. Diverse Unternehmen verschiedenster Branchen bieten Arbeitsplätze an, die fast jeder Qualifikation gerecht werden.

Weitere Details recherchieren Sie am Besten im Netz und machen sich so selbst ein Bild von Ihrem neuen Zuhause.

++ Weitere Bilder, Videos und den Zugang zur 360-Grad-Besichtigung erhalten Sie mit Ihrem persönlichen Exposé ++







Cuhavener Titelbild neu



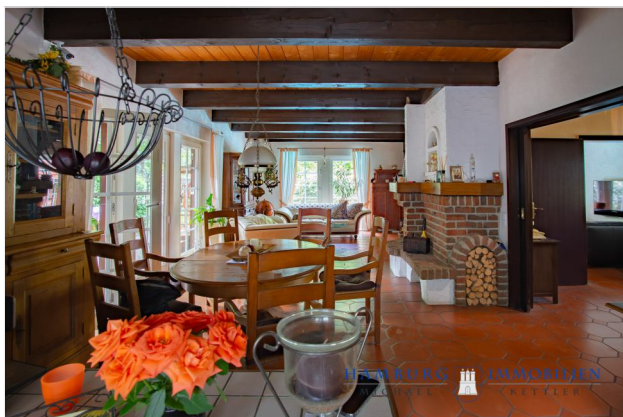
Hof - Strassenseite



Kostenfreie Bewertung



Eingangsflur



Wohn-/Essbereich



Küche





Küche



Couchbereich - Kamin



TV-Zimmer



Kamin



Gäste-WC



Gäste-/Arbeits-/Kinder-/Schlafzimmer





**Weitere Bilder erhalten Sie
mit unserem
Exposé.**

www.Kettler-Immobilien.de

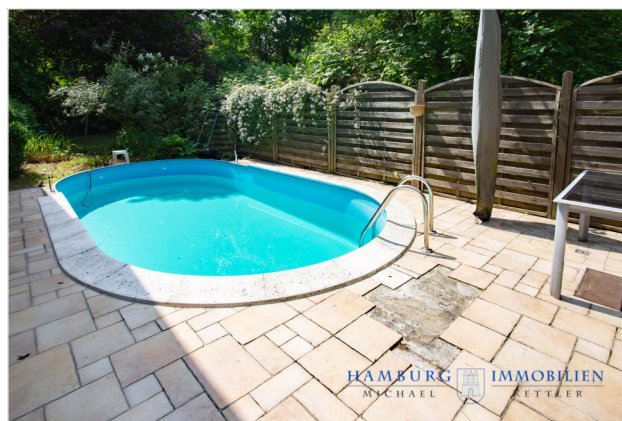
weitere Bilder erhalten Sie



Bad Obergeschoss



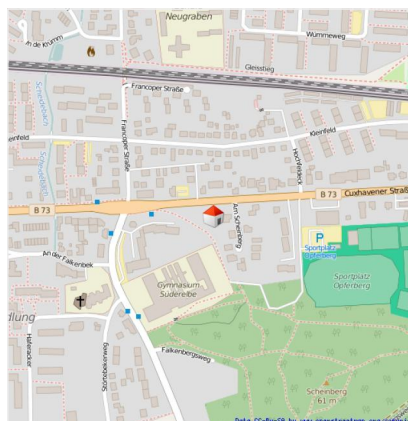
überdachte Terrasse



beheizter Pool

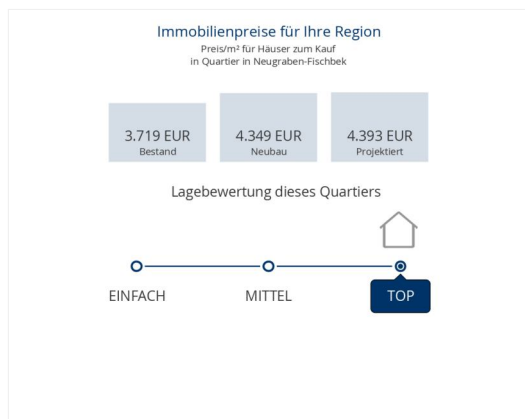


Poolansicht



Lageplan



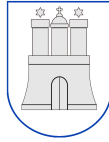


Lagebewertung-Neugraben-Fischbek



Preisentwicklung-Neugraben-Fischbek

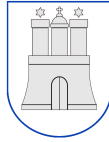




Grundriss

Grundrisssskizze Erdgeschoss





Grundriss

Grundrisssskizze Obergeschoss aktuell





Grundriss

Grundrisssskizze Obergeschoss - mögliche Aufteilung





Grundriss

Grundrisssskizze Keller

