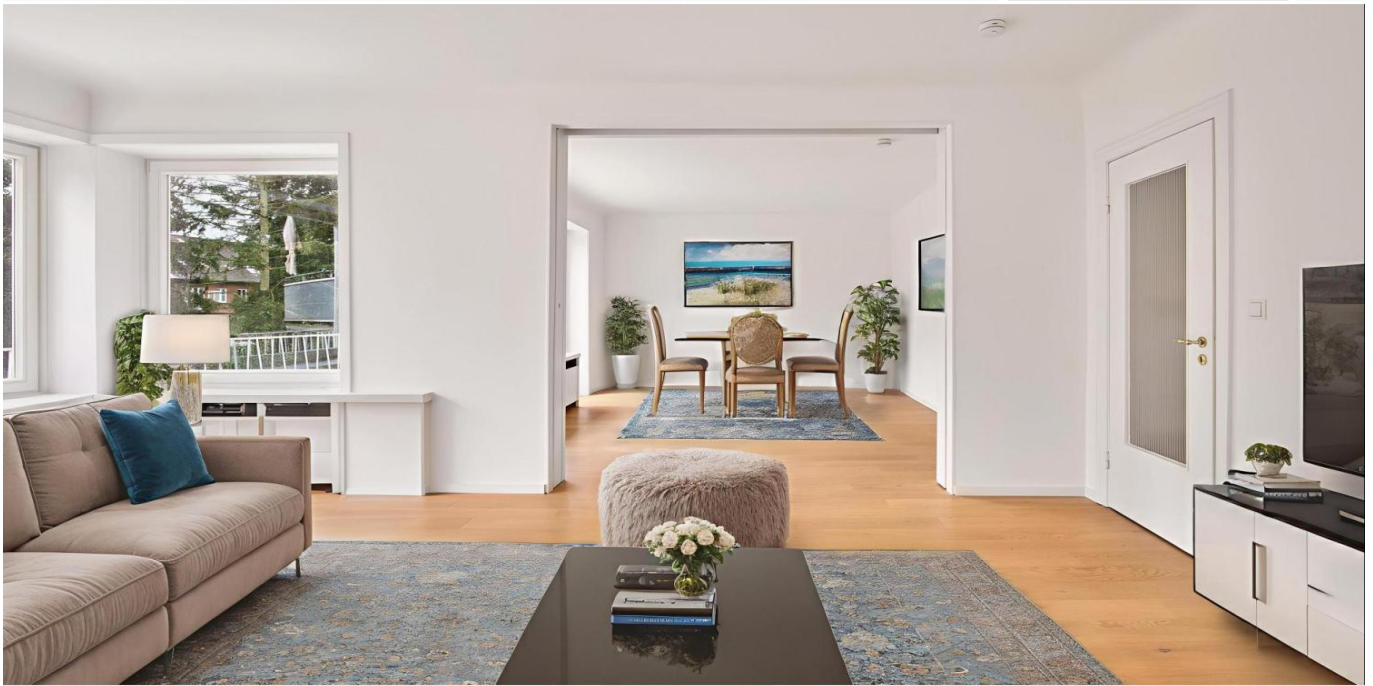


Hamburg – Eilbek

Lichtdurchfluteter Wohnraum mit 2 Balkonen und perfektem Grundriss im Auenviertel

Objektnummer: 24187018d



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Auf einen Blick

Objektnummer	24187018d
Wohnfläche	ca. 97 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	139.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



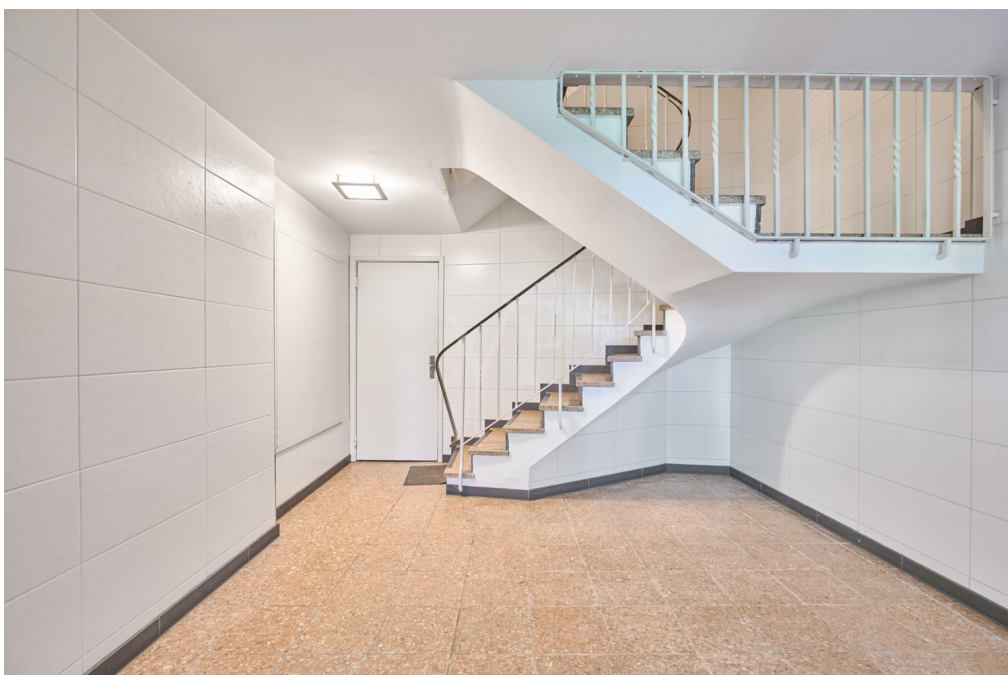
Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Grundrisse



2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Ein erster Eindruck

Das beliebte Auenviertel - riesige Innenhöfe geben den Charakter dieser zauberhaften Siedlung!

Diese sehr charmante und lichtdurchflutete 3,5ZI- Wohnung befindet sich in einem 1957 erbauten Rotklinkergebäude und wird von vier Parteien bewohnt. Dies ist typisch für die vielen kleinen Mehrfamilienhäuser im Auenviertel (Eilenau, Blumenau und Hagenau), einer äußerst begehrten Mikrolage Eilbeks – dort wo auch die Hausboote im Kanal liegen.

Die Wohnung besticht durch Ihren wunderbaren Grundriss auf ca. 97m² über die gesamte Etage. Sie gelangen über die große und zentrale Diele, mit Solnhofener Fliesen ausgestattet, in alle Bereiche der Wohnung. Der geräumige und ineinander übergehende Wohn- und Essbereich verfügt über sehr große Panoramafenster zum herrlichen Innenhof. Hier genießen Sie die Zeit auf dem großen S/O- Balkon mit Blick in den fürs Auenviertel so bekannten, riesigen und wunderschön bewachsenen Innenhof. Die weiteren 1,5 Zimmer sind zum N/W ausgerichtet, wobei das große Schlafzimmer über einen weiteren Balkon zur ruhigen Straße hin verfügt. Zwischen Schlafzimmer und kleinem Zimmer liegt die separate Küche – aktuell funktional, aber mit viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Leicht separiert und durch einen kleinen Vorflur mit der Diele verbunden, finden sich das zeitlos-moderne Duschbad und das separate WC direkt neben dem halben Zimmer wieder.

Die Wohnung ist jüngst zu großen Teilen saniert worden. Von Holzfenstern über Elektrik, Eichenparkett, verputzten Wänden und Bäder wurde schon sehr viel investiert – es müssen nur noch Kleinigkeiten gemacht werden, um es für sich selbst perfekt zu haben. So sind zum Beispiel die Innentüren und die Heizkörper noch im Originalzustand, wobei die Vektor-Heizkörper extrem wenig verbrauchen und vielleicht doch besser erhalten bleiben. ;)

Der hauseigene Gemeinschaftsgarten steht übrigens genauso wie ein praktischer Kellerraum zur Verfügung. Auch für die Waschmaschine stünde im Keller ein eigener Anschluss bereit. Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot.

Das Wohngeld beträgt seit 2025 monatlich 423€ und darin enthalten sind bereits die Instandhaltungsrücklagen von 156,88€, sowie die Heizungskosten von ca. 30€ (die letzten beiden Jahre wurde tatsächlich sehr wenig verbraucht). Die Rücklage für das ganze Gebäude steht Stand 31.12.2023 bei 29.074€.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Alles zum Standort

Im zentralen Osten Hamburgs befindet sich das beschauliche Eilbek, welches vor allem durch die Zentralität lebt. Durch die multikulturelle Vielfalt bietet der Stadtteil Eilbek ein spannendes und zugleich entspannendes Leben und Wohnen für alle. Hier lebt die ganz normale Familie, genauso wie der Arbeiter und der Millionär Tür an Tür. Besonders das Auenviertel mit seinen wunderschönen und riesigen Innenhöfen und der Lage so dicht am Eilbekkanal sind besonders begehrt.

Der im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Stadtteil Eilbek zählt heute nur noch wenige Altbauten, allerdings dafür ca. 22.500 Einwohner und gehört somit zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs.

Direkt am Kanal gelegen, können Sie entlang des Wassers herrliche Spaziergänge zum Beispiel bis zur Alster oder dem Eichtalpark machen. Genauso gelangen Sie über herrliche und sehr naturnahe Wege entlang der Wandse bis zum Tonndorfer Badesees oder sogar weiter bis nach Rahlstedt, wenn Sie zum Beispiel gerne mit dem Fahrrad die Gegend erkunden. Ebenfalls eignet sich der Jacobipark hervorragend für eine Auszeit im Grünen bei Spaziergängen, Joggingrunden oder beim Grillen.

Die meisten Einwohner schätzen die zentrale und urbane Lage zwischen Eilbekkanal und Sievekingsallee mit den vielen Möglichkeiten alles für den täglichen Bedarf dicht bei zuhaben und auch schnell in die anderen Teile der Stadt zu gelangen. Sie können alle Ihre Einkäufe in der näheren Umgebung erledigen. Spätestens durch das sehr nahe gelegene und beliebte Einkaufszentrum Hamburger Meile (fußläufig) und dem Wandsbeker Quarree sind jegliche Bedürfnisse gedeckt und lange Shoppingtouren vorprogrammiert. In direkter Umgebung ist eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten zu finden.

Die Nachbarschaft Eilbeks ist durch die Stadtteile Barmbek-Süd im Norden, Wandsbek im Osten, Hamm im Süden, Hohenfelde im Westen und die Uhlenhorst im Nordwesten geprägt.

Die U-Bahnlinie U1 und die S-Bahnlinie S1 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 16 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen somit für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Eilbeks ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
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 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.

Objektnummer: 24187018d - 22089 Hamburg – Eilbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com