

Hamburg – Eißendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus in top Lage!

Objektnummer: 24135004H



KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 688 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24135004H                |
| Wohnfläche   | ca. 189,9 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 629.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 215.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Grundrisse



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: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Ein erster Eindruck

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können.

Auf einem großzügigen Grundstück oben im Hang in ruhiger Lage befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Das Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Eingangsbereich, von dem zur linken Seite ein großzügiges Zimmer abgeht. Dieser Raum, der derzeit als Büro genutzt wird, bietet direkten Zugang zu einer großzügigen, teilweise überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich befinden sich in diesem Geschoss zwei weiterer Schlafraum, ein separates WC sowie eine Dusche. Die restlichen Räume sind als Lager- und Kellerräume genutzt und bieten jede Menge Stauraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer von 54 m<sup>2</sup>, das mit einem fantastischen Blick in die Natur begeistert. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche. Weiterhin finden Sie hier ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite sowie eine großzügige Loggia, auf der Sie ruhige Stunden genießen können.

Das Grundstück bietet zusätzlich ein massives Nebengebäude im hinteren Bereich, das als Stauraum genutzt werden kann oder im Sommer einladend für Feiern und gesellige Zusammenkünfte ist.

Das Haus wird grundsätzlich mit einem Grundstücksanteil von 1.376 m<sup>2</sup> als Gesamtprojekt mit Bauplatz angeboten, es besteht jedoch auch die Möglichkeit, das Objekt nach einer ideellen Teilung zu erwerben. Nach der Teilung hätte das Haus eine Grundstücksgröße von ca. 688 m<sup>2</sup>. Der Zugang zum Haus würde über einen noch zu errichtenden Treppenzugang erfolgen. Die noch zu errichtende Zuwegung zum oberen Haus würde zwischen der Partei, die das obere Grundstück nutzt, und der Partei, die unten am Hang baut, geteilt. Beide Parteien würden sich die Kosten für den Bau der Zuwegung teilen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere

Informationen oder ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen.

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche ca. 688 m<sup>2</sup> ( nach Ideelle Teilung )
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- Einbauküche
- 2 Garagen
- Hanglift
- Massives Nebengebäude
- Überdachte Terrasse mit Markise
- Loggia
- 2 Garagen

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Eißendorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein.

Die Nähe der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Kita & Grundschule in der Alten Forst- lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren

Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 215.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24135004H - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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