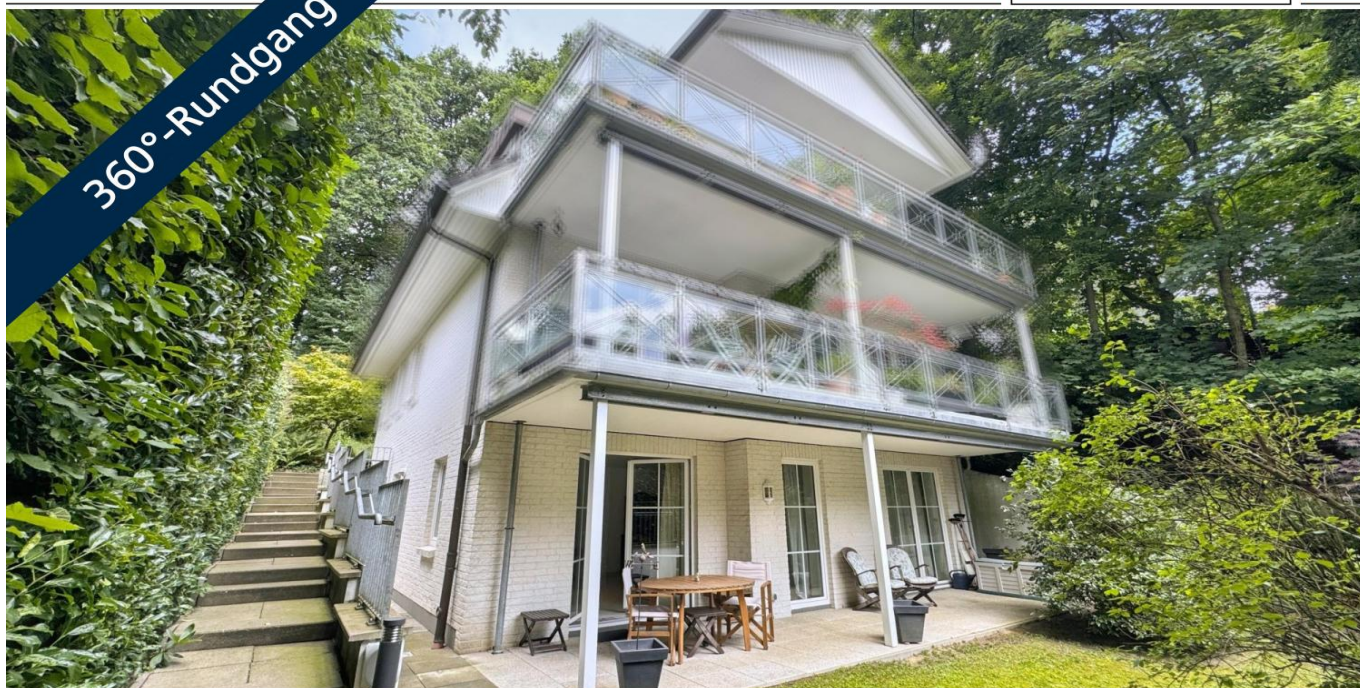


Hamburg – Eißendorf

Gepflegte Erdgeschosswohnung in grüner Umgebung!

Property ID: 25135028

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,32 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

At a glance

Property ID	25135028
Living Space	ca. 74,32 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.11.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

A first impression

In angenehmer, ruhiger Lage von Hamburg-Eißendorf erwartet Sie diese gepflegte Erdgeschosswohnung in zweiter Reihe – eingebettet in eine kleine, überschaubare Wohnanlage mit nur sechs Einheiten, verteilt auf zwei Häuser.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Gebäude und ist über wenige Treppenstufen bequem erreichbar. Dank des separaten Eingangs genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre – ganz ohne gemeinsames Treppenhaus.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den offenen, einladenden Wohnbereich mit moderner Küche und angrenzendem Hauswirtschaftsraum zur linken Seite und zur rechten Seite öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südterrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Geradeaus durch den Flur erreichen Sie das helle Badezimmer, das – wie die gesamte Wohnung – mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und verhindert zuverlässig Feuchtigkeitsstau. Die großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein und bietet besonderen Komfort. Ein praktischer Handtuchheizkörper ergänzt die Ausstattung und sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Das Schlafzimmer ist quadratisch und sehr gut geschnitten, was eine flexible und komfortable Möblierung ermöglicht. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank, ohne dass der Raum beengt wirkt. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Terrasse, die Sie direkt vom Schlafzimmer aus betreten können – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Ein zusätzliches Fenster sorgt für angenehmes Querlüften und ein stets frisches Raumklima.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage – Ihr Auto parken Sie also stets bequem und geschützt. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum direkt daneben zur Verfügung.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit nur sechs Parteien. Das monatliche Wohngeld beträgt 495?Euro und beinhaltet bereits sämtliche Nebenkosten wie Heizung, Gartenpflege, Hausmeisterservice sowie eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 130?Euro.

Kurzum: Eine durchdachte, gut ausgestattete Wohnung mit vielen Vorzügen – in angenehmer Lage und mit allem, was das tägliche Leben komfortabel macht.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Details of amenities

- Erdgeschosswohnung mit Südterrasse
- Ca. 74,2 m² Wohnfläche
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung
- Offene Küche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garage + Fahrradraum
- Wohngeld 495,00 Euro monatlich inkl. 130,00 Euro Instandhaltungsrücklage
- 247,84 Euro monatlich umlagefähig

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im Süden Hamburgs, der durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld überzeugt. Die Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt sowie zu den umliegenden Regionen gewährleistet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an wichtige Knotenpunkte wie den Bahnhof Harburg oder das Hamburger S-Bahn-Netz. Dadurch ist auch ohne Auto eine flexible und unkomplizierte Mobilität sichergestellt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote und Dienstleister wie Apotheken oder Banken sind gut erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die zum Teil sogar fußläufig erreichbar sind.

Die Lage kombiniert somit eine gute verkehrstechnische Anbindung mit einer umfassenden Nahversorgung und einem familienfreundlichen Umfeld.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com