

Ellerbek

# Großzügiges Einfamilienhaus in Ellerbek mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25106001



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 956 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	25106001
Wohnfläche	ca. 184,58 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.03.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

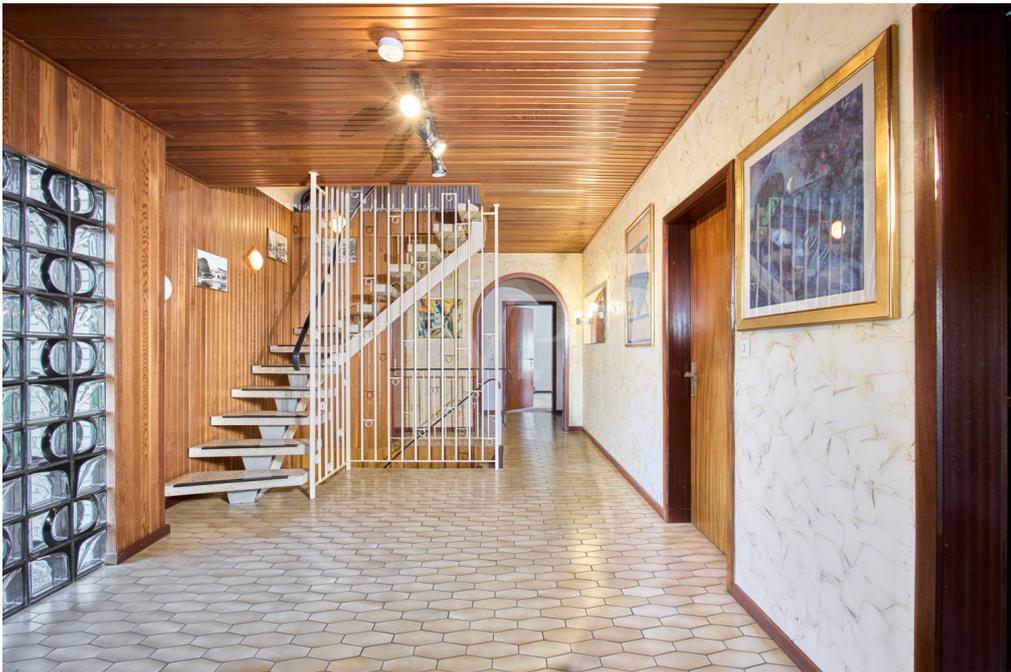
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.01.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	238.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



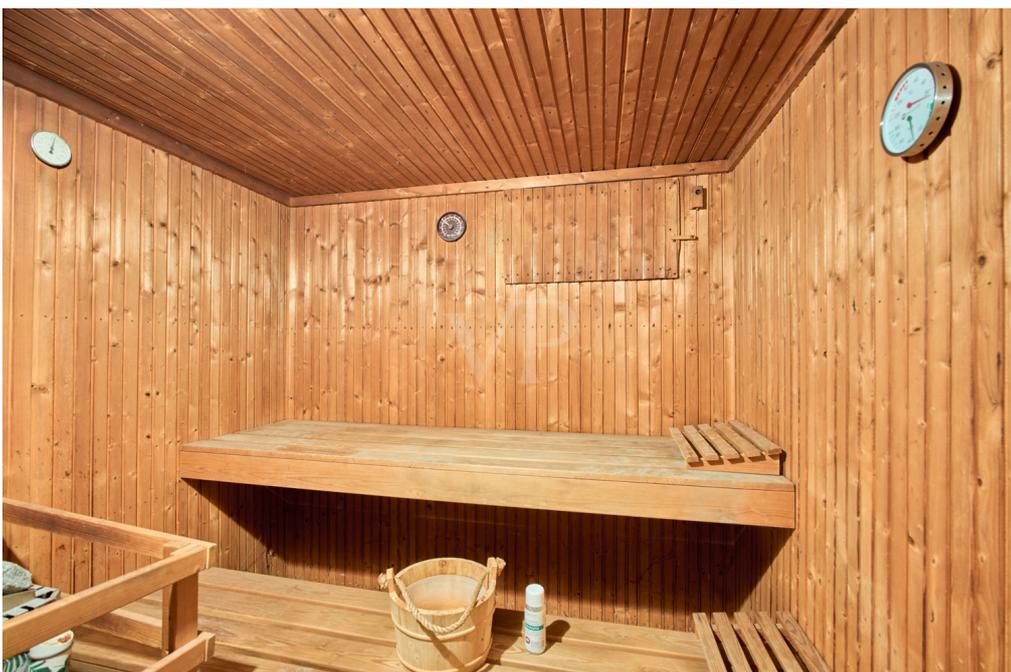
Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## 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: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohnlage in Ellerbek erwartet Sie ein Einfamilienhaus, das auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bietet. Das in massiver Bauweise errichtete Haus aus dem Jahr 1972 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 956 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die großzügigen Wohnraum und flexible Gestaltungsmöglichkeiten schätzen. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für alle Familienmitglieder oder die Umsetzung von Homeoffice-Lösungen. Ein Vollbad, ein Gäste-WC sowie eine Einbauküche mit Elektrogeräten schaffen einen funktionalen Alltag. Der Wohnbereich punktet mit einem gemütlichen Kamin, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Neben der Ausbaureserve im Dachgeschoss, die zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche bietet, besticht der beheizte Teilkeller mit ca. 114 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Hier stehen Ihnen neben einer Sauna mit Dusche, ein zusätzliches WC, sowie ein großzügiger Partyraum zur Verfügung – ideal für gesellige Zusammenkünfte, Freizeitaktivitäten oder Hobbyprojekte. Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten, der mit einem Gewächshaus zur Selbstversorgung und viel Platz für Ihre Gartenträume überzeugt. Eine massive Garage mit angeschlossenen Werkstatttraum sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Das elektrische Einfahrtstor garantiert zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991, die von einem 5.000-Liter unterirdischen Außenöltank gespeist wird. Die Lage in Ellerbek kombiniert die Ruhe einer familienfreundlichen Wohngegend mit der Nähe zur pulsierenden Stadt Hamburg. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die A23 sind schnell erreichbar und unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie. Dieses charmante Haus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, funktionalem Komfort und naturnaher Umgebung. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen!

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Ausstattung und Details

- elektrisches Einfahrtstor
- massive Garage mit Werkstatttraum
- Gäste-WC
- Vollbad
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kamin
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Teilkeller
- Sauna
- Gewächshaus
- elektrische Markise
- 5.000 Liter Außenöltank

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Alles zum Standort

Willkommen in Ellerbek, einer charmanten Gemeinde vor den Toren Hamburgs, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereint. Ellerbek begeistert durch eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil. Mit seiner Nähe zur Hansestadt Hamburg, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist, bietet Ellerbek den idealen Standort für Berufspendler und Stadtliebhaber. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer familiären Umgebung mit einem hohen Erholungsfaktor. Umgeben von Wäldern und Feldern lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Gemeinde besticht durch eine hervorragende Lebensqualität: Von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bis hin zu Kindergärten und Schulen – alles ist bequem erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Vereine und kulturelle Angebote für eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt ist die exzellente Verkehrsanbindung: Über die A23 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind Hamburg und das Umland schnell zu erreichen. Trotz der Nähe zur Großstadt bleibt Ellerbek ein ruhiger Rückzugsort, in dem sich Entspannung und Privatsphäre optimal genießen lassen. Ellerbek – der perfekte Ort für alle, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort kombinieren möchten. Machen Sie diesen besonderen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 238.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 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.

Objektnummer: 25106001 - 25474 Ellerbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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