

Ellerbek

# Großzügiger Bungalow mit Keller, Garage und Garten – Vor den Toren Hamburgs

Objektnummer: 25106005



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 783 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

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

Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	25106005
Wohnfläche	ca. 125,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.03.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	467.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25106005 - 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)



Objektnummer: 25106005 - 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: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ellerbek, einer idyllischen Gemeinde vor den Toren Hamburgs, die durch ihre ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Dieser freistehende Bungalow bietet auf einer Ebene eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ihren Wohnraum individuell anpassen möchten. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über zweifach verglaste Isolierglasfenster, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Eine Öl-Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige Beheizung der Räumlichkeiten. Neben dem Badezimmer mit Dusche steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Der Bodenbelag aus Parkett, Fliesen und Laminat verleiht den Räumen eine zeitlose Optik. Das Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während der angrenzende Garten Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Ein zusätzliches Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder kann als Hobbyraum genutzt werden. Die zum Haus gehörende Garage sorgt für einen sicheren Stellplatz und zusätzlichen Lagerraum. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Teilkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und sich ideal für die Aufbewahrung von Vorräten oder als Werkstatt nutzen lässt. Mehrere Kellerräume ermöglichen eine flexible Nutzung, während die solide Bauweise des Hauses eine gute Grundlage für mögliche Modernisierungen bildet. Die Lage des Hauses kombiniert eine ruhige Wohnumgebung mit einer hervorragenden Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während der öffentliche Nahverkehr eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele gewährleistet. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Ölheizung im Jahr 2003, die Abdichtung einer Kellerwand im Jahr 2009 sowie eine Dachabdichtung im Jahr 2017. 2022 wurde der Ölbrenner ausgetauscht und die Drainage instand gesetzt. Die komplette Dachfläche wurde 2023 auf Grund einer Reklamation erneut mit einer neuen Bitumenabdichtungsbahn versehen, um langfristige Stabilität zu gewährleisten. Diese Immobilie bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung und ist eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Eigenheim mit Potenzial in einer gefragten Lage suchen. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, praktischer Raumaufteilung, Keller und Garage macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Duschbad
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Teilkeller
- Gartenhaus
- elektrische Rollläden
- Garage

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2003 Ölheizung
- 2009 Kellerwandabdichtung
- 2017 Regeneration / Dachabdichtung
- 2022 Ölbrenner
- 2022 Drainage Instand gesetzt
- 2023 Dachfläche mit Bitumenabdichtungsbahn neu überklebt

Objektnummer: 25106005 - 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: 25106005 - 25474 Ellerbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 467.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25106005 - 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)