

Hamburg – Eißendorf

# 154 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in grüner Umgebung

Objektnummer: 24135013



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135013
Wohnfläche	ca. 103,84 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





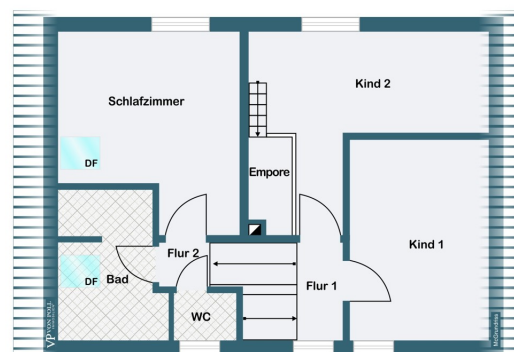
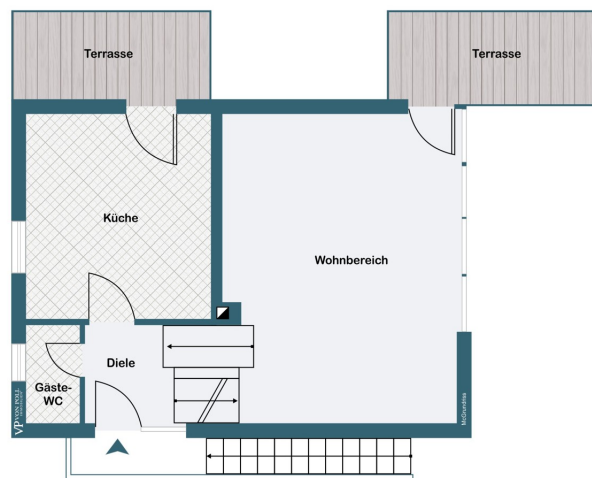
Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

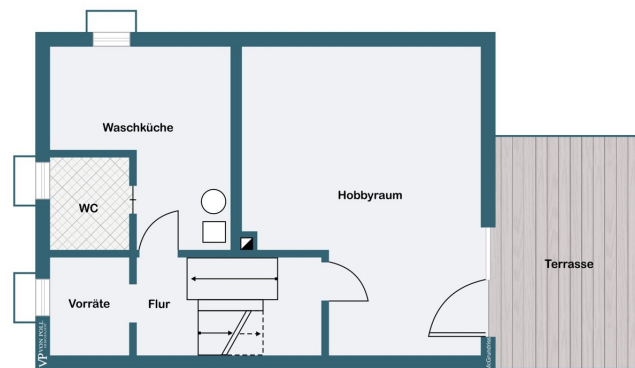
## Die Immobilie



Objektnummer: 24135013 - 21077 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: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einladende Einfamilienhaus besticht durch seine außergewöhnliche Architektur in Split-Level-Bauweise und befindet sich in begehrter Lage von Eißendorf. Hier können Sie sofort einziehen! Lediglich die Außenanlage des Hauses dürfen noch nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Hierfür stehen mehrere Terrassen mit Südausrichtung zur Verfügung. Das 1988 erbaute Architektenhaus bietet auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit insgesamt vier Zimmern + einem wohnlich nutzbaren Hobbyraum, einer Einbauküche, 2 Gäste-WCs und einem Badezimmer mit Wanne und Dusche erfüllt es alle Ansprüche an modernes Wohnen. Im Jahr 2023 wurde das Haus gemäß Sanierungsfahrplan saniert und modernisiert. Dank der durchgeführten Dämmmaßnahmen, der neuen Dacheindeckung und der neuen Fenster mit Dreifachverglasung genießen Sie nun ein optimales Raumklima und eine verbesserte Energieeffizienz. Ebenso attraktiv wie die Ausstattung ist die Lage des Hauses. Hamburg Eißendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Einfamilienhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen dieses Traumhaus persönlich vor!

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Ausstattung und Details

- Grundstücksanteil 480 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup> + großer wohnlich nutzbarer Kellerraum
  - Nutzfläche 50 m<sup>2</sup>
  - Splitlevelbauweise
  - 4 Zimmer + wohnlich nutzbarer Hobbyraum ( belichtet und beheizt )
  - Moderne Einbauküche mit Markengeräten und Terrassenzugang
  - Badezimmer mit Wanne und Dusche und getrenntes WC im Obergeschoss
  - Gäste-WC Ergeschoss und Gäste-WC im Untergeschoss
  - Baujahr Wärmeezeuger 2017
  - Einbauküche
  - Fußbodenheizung
  - Waschkeller
  - Garage ( mit vorbereitetem Wallboxkabel )
- Modernisierungen
- Fassadendämmung und Fenster 2023
  - Dachdämmung und Dacheindeckung 2023 ( gem. Sanierungsfahrplan )

**Objektnummer: 24135013 - 21077 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 Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Lidl, Penny und Edeka. 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 Phoenix-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 lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren. Die Autobahnen/Bundesstraßen A1, A7, B73 und B75 sind innerhalb von 5 bis 10 min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar! Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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 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: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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