

Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

# Reserviert! Vermietetes EFH auf idyllischem Grundstück in Eidelstedt

Objektnummer: 24135011



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 737 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

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

Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135011
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1983
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	479.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## 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: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Ein erster Eindruck

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 737 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup> mit insgesamt drei Zimmern. Das Haus ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 760,80€. Die aktuelle Mieterin bewohnt die Immobilie bereits seit 40 Jahren und plant in den kommenden 3-4 Jahren auszuziehen, es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor. Weiter verfügt die Immobilie über eine Garage, eine Zentralheizung sowie einen wohnlich ausgebauten Spitzboden und einen Teilkeller. Durch das großzügige Grundstück bietet die Immobilie zusätzlich viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder eine eventuelle spätere Neubebauung. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Durch die Nähe zu Parks und Grünflächen bietet sich zudem ein angenehmes Wohnumfeld für Familien und Naturbegeisterte. Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die handwerkliches Geschick mitbringen und sich den Traum vom Eigentum auf einem großzügigen Grundstück erfüllen möchten. Mit etwas Liebe zum Detail und einer Sanierung lässt sich aus diesem Objekt ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charme gestalten oder aber ein zukünftig freiwerdendes Baugrundstück jetzt schon sichern. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu dieser Immobilie zu erhalten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt näher vorstellen zu dürfen. \*\*\*Aus Diskretionsgründen werden keine Innenaufnahmen im Netz veröffentlicht\*\*\*



Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Ausstattung und Details

- Vermietet für monatlich 760,80€ netto-kalt
- Zwei Garagen
- Zentralheizung
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Teilkeller
- Großzügiges Grundstück

Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in dem nahegelegenen beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie im Stadtzentrum Schenefeld und am Eidelstedter Platz. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 min. in die Hamburger Innenstadt.



Objektnummer: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 479.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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: 24135011 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## 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)