

Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

# Vermietetes Zweifamilienhaus mit Anbau

Objektnummer: 24135010



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 924 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24135010 - 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: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135010	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	5.5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1925	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	375.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24135010 - 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: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Ein erster Eindruck

Die zweigeschossige Immobilie wurde im Jahr 1925 erbaut und im Jahr 2024 letztmalig modernisiert. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 924 m<sup>2</sup>. Das Zweifamilienhaus bietet insgesamt 5.5 Zimmer und 2 Badezimmer. Es verfügt über zwei Terrassen bzw. getrennte Gartenbereiche, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die jeweils über eine eigene Gastherme und Einbauküchen verfügen. Das Erdgeschoss ist derzeit für 578,12€ netto-kalt vermietet, der Mieter wohnt dort bereits seit 40 Jahren, während das Obergeschoss für 530,00€ netto-kalt seit 3 Jahren vermietet ist. Jede Einheit hat einen eigenen PKW-Stellplatz zur EG-Wohnung ist der Carport dazugehörig. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehören ein Nebengebäude, ein Gartenhaus, ein Teilkeller und ein Freisitz. Zudem bietet das Objekt einen geräumigen Spitzboden, der als Abstellfläche genutzt werden kann. Die Heizung erfolgt über zwei Gasheizungen, die im Jahr 2004 im Obergeschoss erneuert wurde und im Jahr 2024 im Erdgeschoss. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre soliden Baustrukturen aus und eignet sich ideal zur Anlage oder zukünftig für eine Familie, die eine Immobilie mit zusätzlichem Mietpotential sucht. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Investition in ein gepflegtes und gut ausgestattetes Zuhause. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Ausstattung und Details

- Carport
- PKW-Stellplatz
- Terrasse
- Vermietet: EG für 578,12€ netto-kalt und OG für 530,00€ netto-kalt
- Zwei Wohneinheiten
- Nebengebäude
- Zwei Gasthermen
- Einbauküchen
- Gartenhaus
- Freisitz
- Spitzboden als Abstellfläche



Objektnummer: 24135010 - 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: 24135010 - 22523 Hamburg Eidelstedt – Eidelstedt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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: 24135010 - 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)