

Hamburg – Eißendorf

Top gepflegtes Reihenmittelhaus!

Objektnummer: 24135023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,6 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 171 m²

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24135023	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102,6 m ²	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2009
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Baujahr	1966	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	151.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



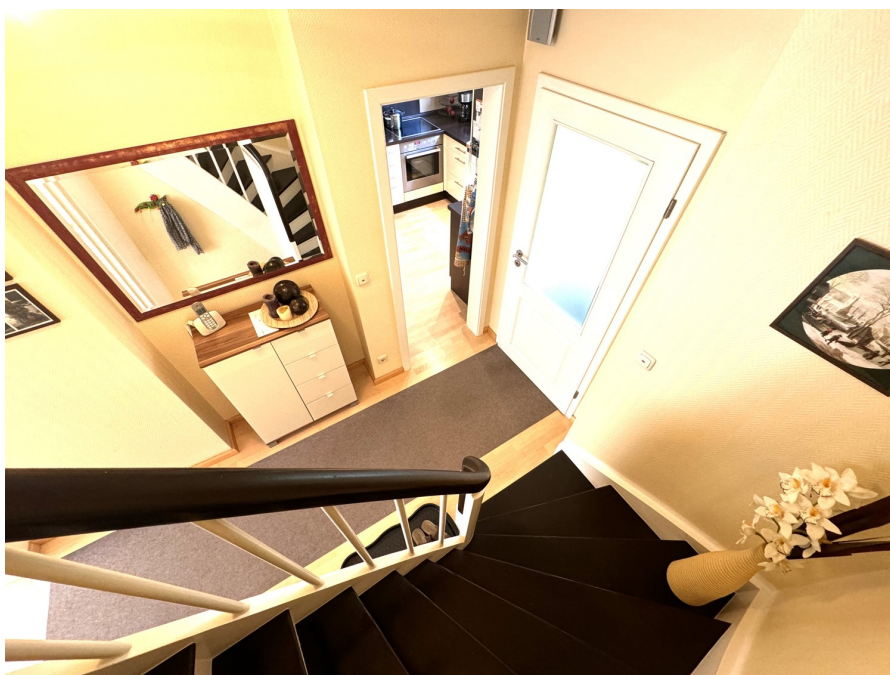
Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



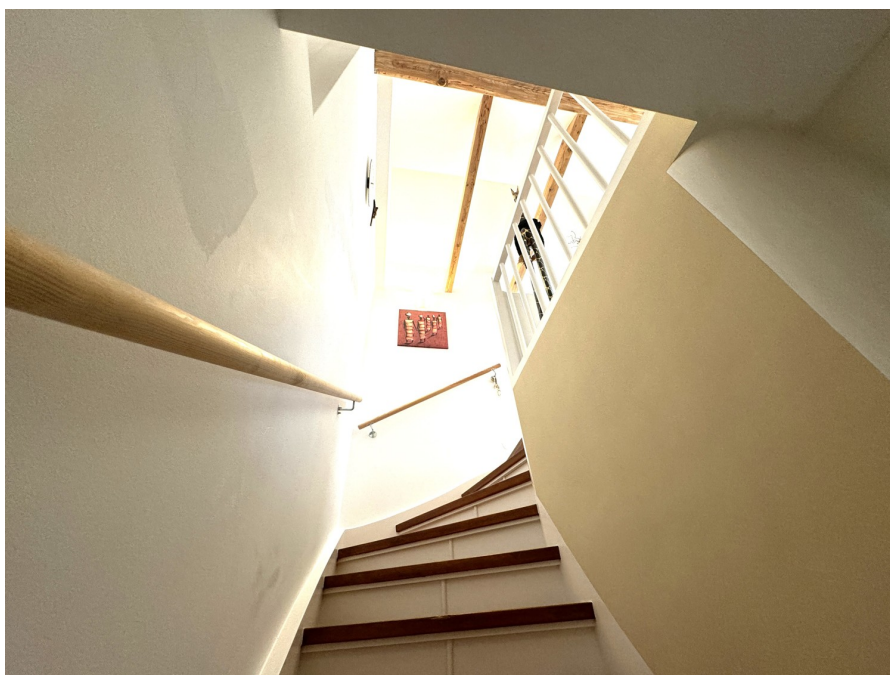
Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Vorab: Bitte beachten Sie, dass wir elektronische Anfragen nur mit vollständigen Adressangaben bearbeiten können. Des Weiteren können nur Anfragen mit Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeitet werden. Wir bitten um Ihr Verständnis! Dieses charmante Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1966 erbaut und befindet sich in einem stets gepflegten Zustand. Die Eigentümer haben das Haus mit viel Liebe zum Detail instand gehalten, sodass es sofort bezugsfertig ist. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 171 m² und bietet sowohl drinnen als auch draußen viel Platz zum Wohlfühlen. Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume. Der Eingangsbereich führt Sie direkt zum Gäste-WC, was besonders praktisch für Besucher ist. Die angrenzende Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für gesellige Abende und gemütliche Stunden bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die sich ideal für sommerliche Grillabende und entspannte Stunden im Freien eignet. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den idyllischen Garten – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Ein weiteres kleines Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne und einem Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet damit höchsten Komfort. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2005 ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, der vielseitig genutzt werden kann – sei es als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder gemütliches Rückzugsgebiet. Der Vollkeller des Hauses bietet viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie einen großzügigen Lagerraum sowie einen Waschkeller. Ein besonderer Vorteil ist der Außenzugang vom Keller direkt in den Garten, der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser gepflegten Immobilie begeistern.

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 171 m² real geteiltes Eigenlandgrundstück
- Ca. 102,60 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Einbauküche mit Markengeräten
- Vollkeller mit Außenzugang
- Terrasse und Balkon
- Gasheizung neu 2023
- Dachgeschossausbau 2005
- Hauseingangstür 2009

Objektnummer: 24135023 - 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 Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. 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 – beispielsweise der Kita & Grundschule in der Alten Forst- lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24135023 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com