

Hamburg – Eimsbüttel

# Zentral und ruhig gelegen: 2-Zimmer-Wohnung mit großem, sonnigen Balkon

Número de propiedad: 25132001



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

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	25132001	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1977		

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.10.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Una primera impresión

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hamburg-Eimsbüttel liegt diese 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1977. Auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet ein attraktives Zuhause nahe der beliebten Osterstraße. Diese lädt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés zum Verweilen ein und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit sieben Parteien. Von der zentralen Diele, die Platz für eine Garderobe bietet, gelangen Sie in alle Räume. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch sein Stäbchenparkett und den direkten Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon, der genügend Platz für Outdoor-Möbel bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und den Alltag hinter sich lassen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Stäbchenparkett ausgestattet und bietet Raum für eine individuelle Gestaltung. Das Badezimmer verfügt über einen Waschtisch, eine Badewanne und eine separate Dusche. Die zeitlose, weiße Einbauküche ist in einem einwandfreien Zustand und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein zugehöriges Kellerabteil bietet weitere Lagerfläche. Für nur 30,00 Euro monatlich kann auf dem Grundstück ein Stellplatz angemietet werden – ein großes Plus in dieser zentralen Lage. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!



Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Hamburg-Eimsbüttel, einem der beliebtesten und lebendigsten Viertel der Stadt. Umgeben von charmanten Altbauten und baumbestandenen Straßen bietet der Stadtteil eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Natur. Die beliebte Einkaufsstraße „Osterstraße“ mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zum Bummeln ein. Der nahegelegene Park „Am Weiher“ bietet zudem eine grüne Oase für Erholung und Sport. Ebenfalls in der Nähe befindet sich die Kaifu-Loge, die eine breite Palette an Fitness- und Sportmöglichkeiten sowie Kursen anbietet. Darüber hinaus verfügt sie über einen In- und Outdoorschwimmbereich sowie einen Spabereich für zusätzliche Entspannung und Wohlbefinden. Dank der hervorragenden Anbindung an mehrere U-Bahnhöfe der Linie U2 sind alle wichtigen Ziele in Hamburg schnell und bequem erreichbar. Auch die Bushaltestelle „Schulweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Eimsbüttel ist damit der ideale Stadtteil für alle, die eine lebendige, entspannte und gut vernetzte Umgebung suchen.

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

Número de propiedad: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253 Hamburgo - Alster-Oeste  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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