

Hamburg – Eißendorf

# Reserviert! Einziehen und glücklich sein! Gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage!

????????? ??????????: 24135034



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 124,86 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 884 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135034	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 124,86 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ??????????????	2024
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	2003	?????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	114.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.07.2034	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



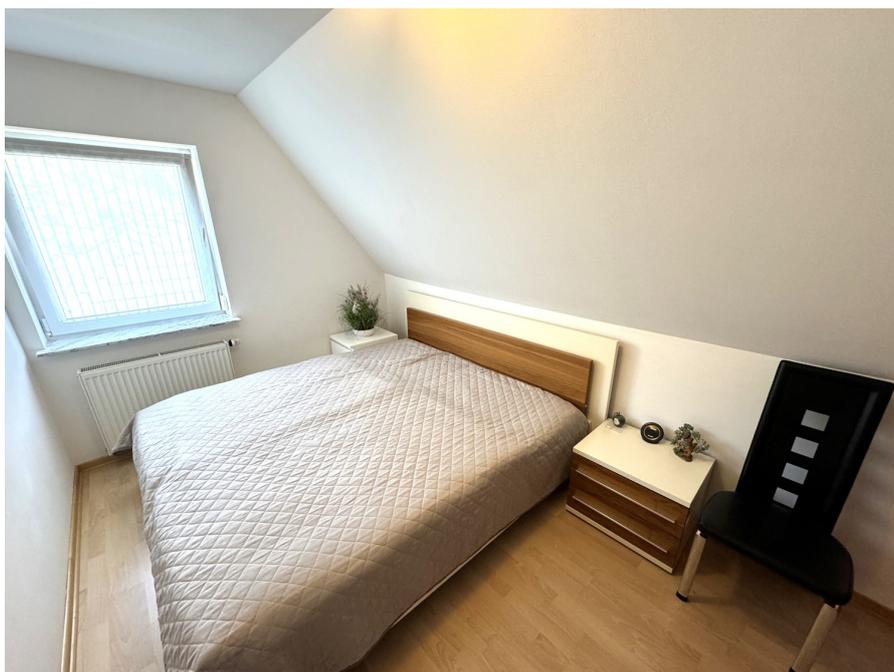
???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



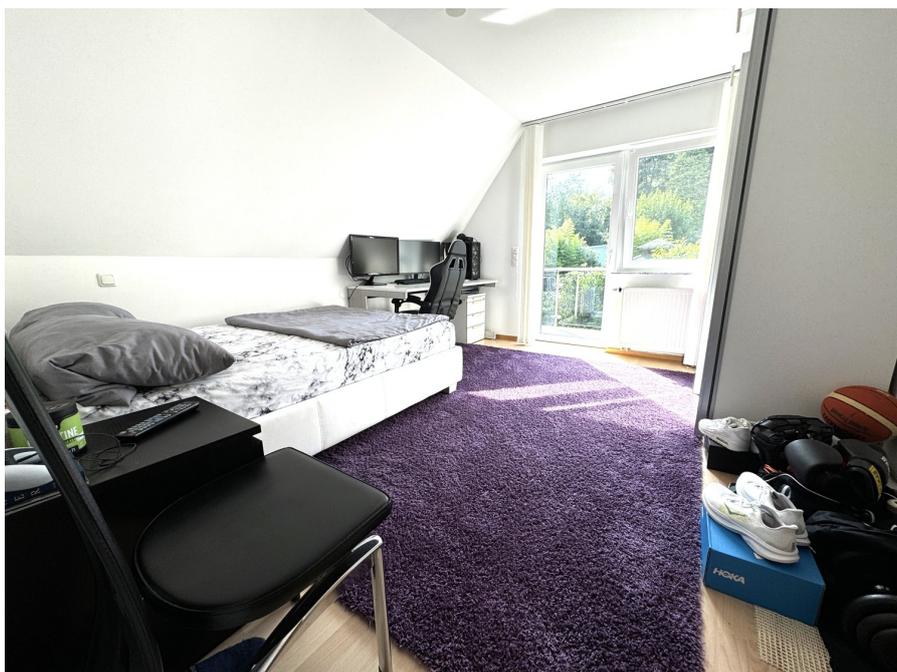
???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



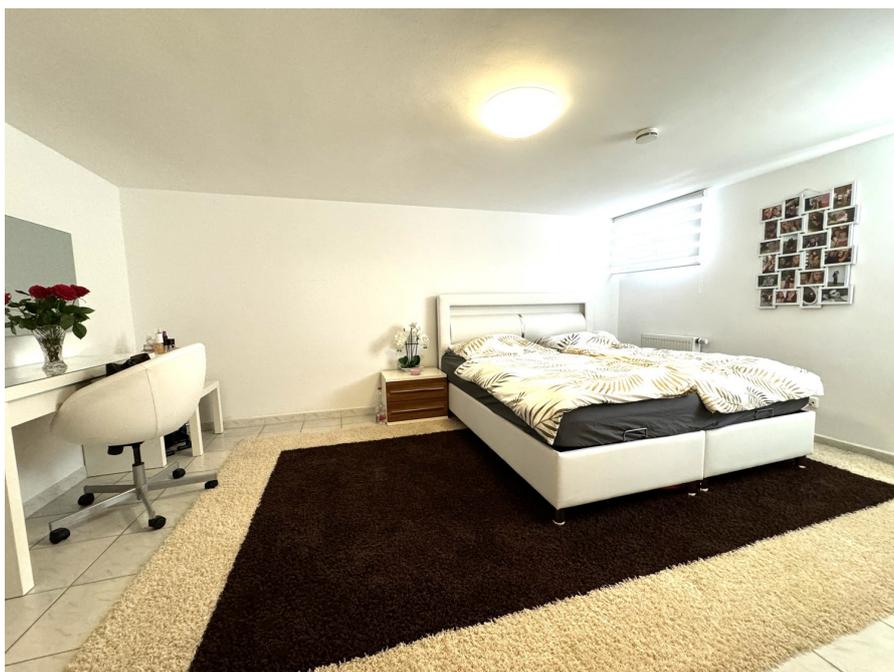
???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



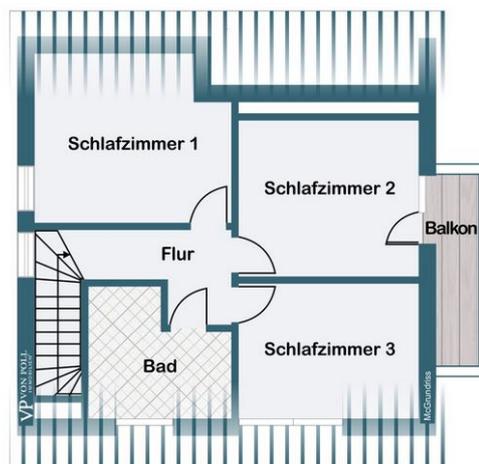
???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

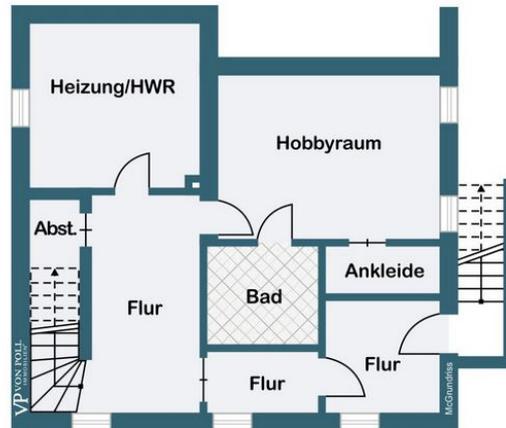
?? ?????????



??????? ????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Einfamilienhaus in Hamburg-Eißendorf wurde ursprünglich in den 1960er Jahren erbaut und erlebte im Jahr 2003 eine umfassende Kernsanierung. Dabei wurde wirklich alles vollständig erneuert! Dank dieser Maßnahmen bietet das Haus heute einen zeitgemäßen Wohnstandard in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen einladenden Windfang, der Ihnen den Zugang zu den weiteren Räumen des Erdgeschosses ermöglicht. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und hat direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche, das vor etwa fünf Jahren renoviert wurde, bietet zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste. Das geräumige Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Garten, beeindruckt mit seiner Helligkeit und der angenehmen Südausrichtung, die den Raum in warmes Tageslicht taucht. Das Obergeschoss des Hauses beherbergt drei gemütliche Schlafzimmer, die viel Platz für eine Familie bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Der Keller ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich und teilweise wohnlich ausgebaut. Er bietet einen großen Hobbyraum, der vielfältig genutzt werden kann, sowie ein separates Badezimmer mit Dusche. Eine zusätzliche Ankleide sorgt für weiteren Stauraum und Komfort. Der großzügige Gartenbereich ist nach Süden ausgerichtet und bietet mit zwei Gartenhäusern zusätzlichen Stauraum. Diese werden derzeit als Werkstatt und Lagerfläche für Gartengeräte und Auflagen genutzt. Die gepflegte Gartenanlage lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ist ein Paradies für Gartenliebhaber. Für Ihren Pkw steht eine Garage mit elektrischen Garagentor zur Verfügung, die ausreichend Platz bietet. Weitere Fahrzeuge können bequem vor und neben der Garage abgestellt werden. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen!

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

????????????????? ??? ??????????

- Grundstück 884 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 124,86 m<sup>2</sup>
  - Vollkeller teilweise wohnlich nutzbar
  - 3 Badezimmer ( 2 mit Dusche und 1 mit Badewanne )
  - Einbauküche mit Markengeräten
  - Außenjalousien elektrisch
  - Alarmanlage
  - Gartenbereich mit Südausrichtung
  - Gartenhaus mit Starkstromanschluss
  - Garage mit elektrischer Öffnung + zwei weitere Stellplätze
  - Elektrisches Schiebetor
  - 1.000 MBit/s DSL verfügbar gem. DSL Check
- Modernisierungen
- Kernsanierung 2003
  - Badezimmer EG 2019
  - Heizung 2024

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

??? ??? ??? ????????????

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. Zwei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe! Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

??????? ????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

???????? ??????????: 24135034 - 21077 Hamburg – Eißendorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ?????????? - 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)