

Hamburg – Eißendorf

Klein und fein! 93 m² Wohn- und Nutzfläche in grüner Umgebung

????????? ??????????: 24135036

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 68,52 m² • ??????????: 3 • ??????? ??: 100 m²

???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135036	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 68,52 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
???????????	1	????? ???????????????	2001
????? ??????????????	1959	?????????	???????
		???????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		????????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	241.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

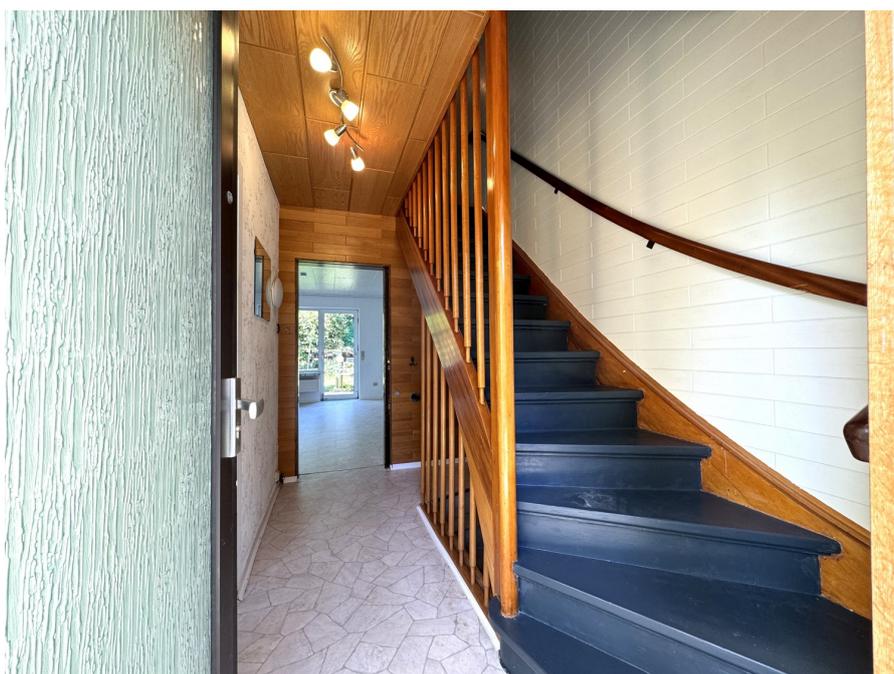
???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



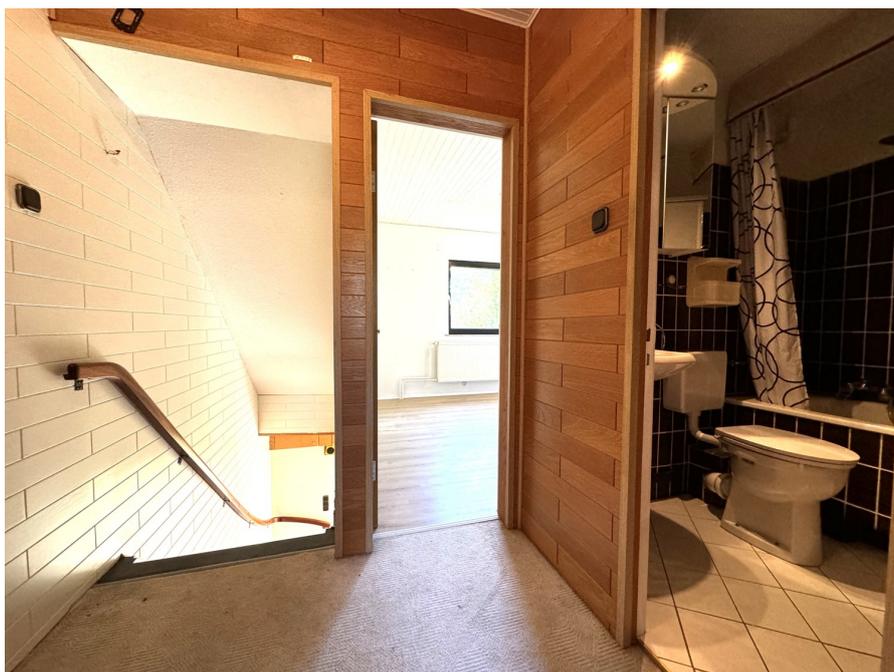
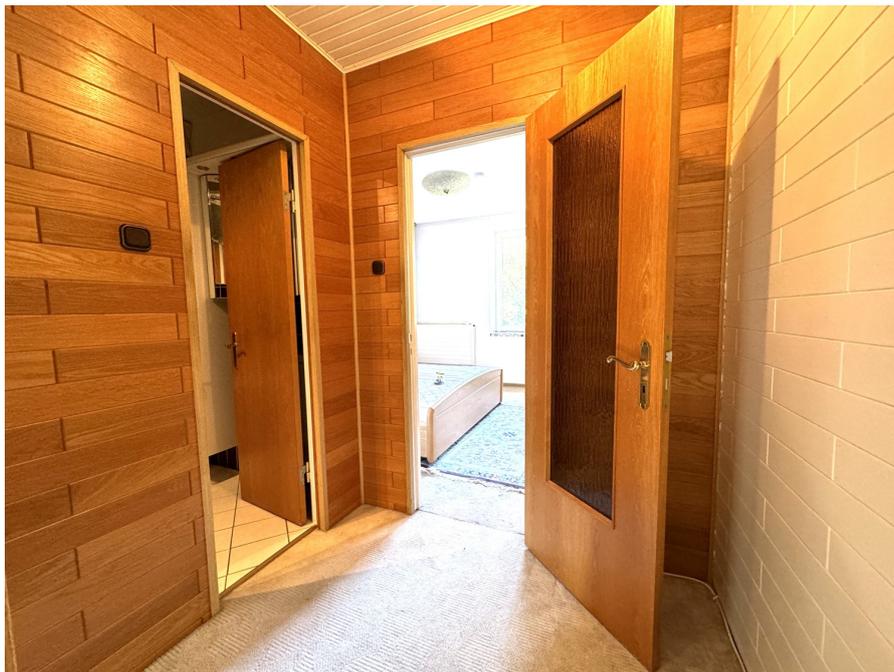
???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



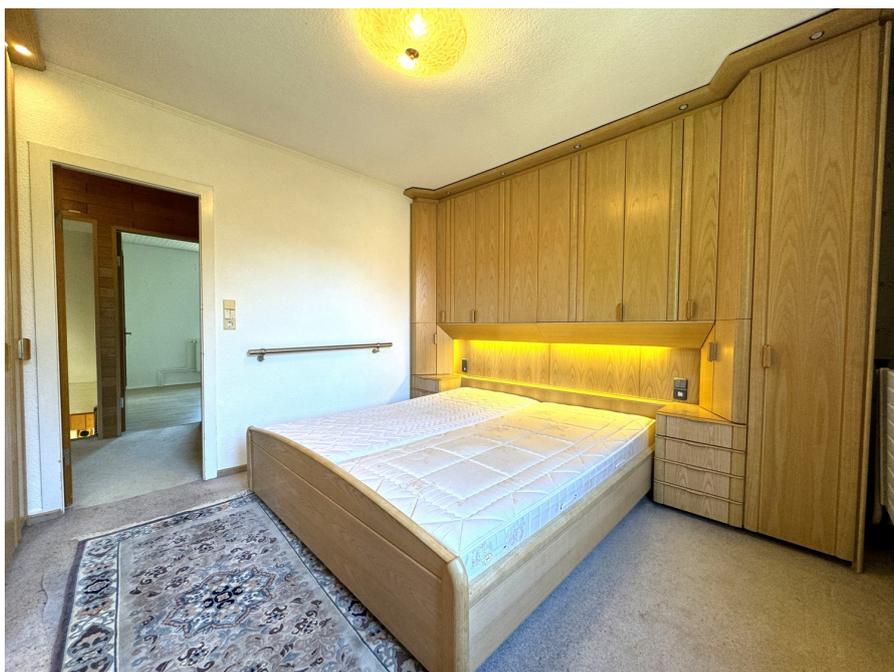
???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



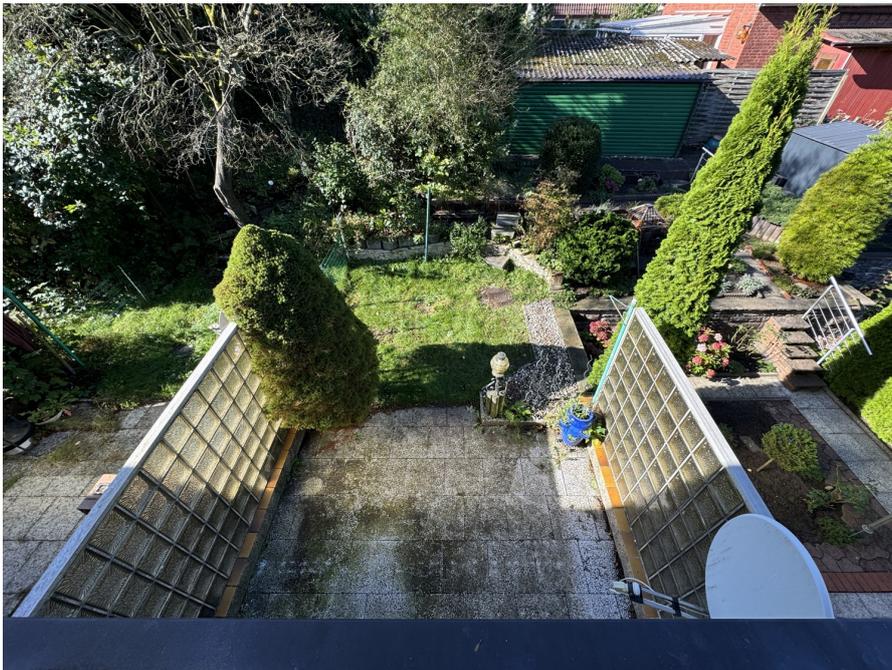
???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



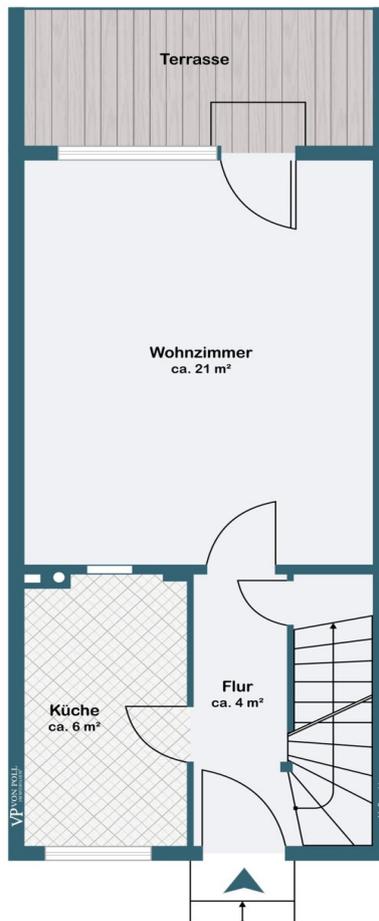
???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

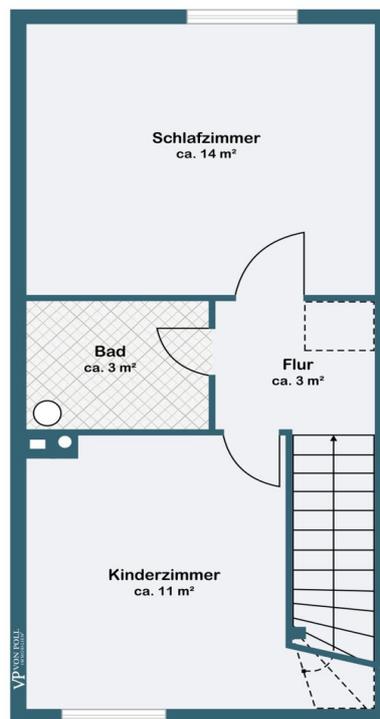
?? ?????????

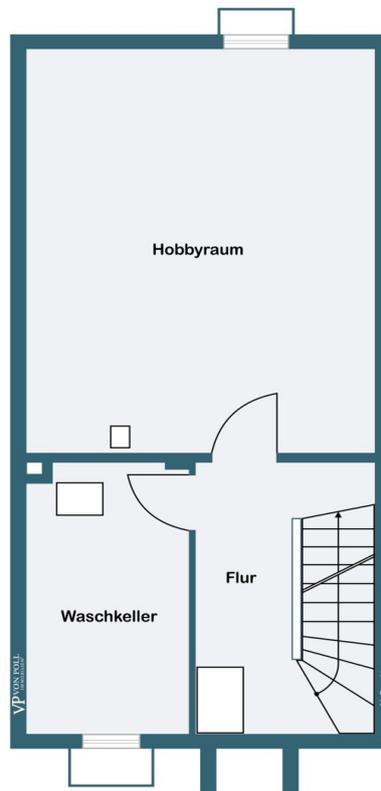


???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

???????







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

??????? ???????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Herzlich willkommen! Wir freuen uns, Ihnen unser Objekt präsentieren zu dürfen. Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse! Dieses gemütliche Reihenmittelhaus in Eißendorf bietet Ihnen auf ca. 68 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept auf einem pflegeleichten 100 m² Eigenlandgrundstück – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine Alternative zur Wohnung suchen. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem Sie links in die Küche gelangen. Das angrenzende Wohnzimmer bietet Zugang zur sonnigen Terrasse und lädt zum Entspannen ein. Für ein modernes, offenes Raumgefühl besteht die Möglichkeit, die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer zu durchbrechen, sodass Sie eine großzügigere Wohnatmosphäre schaffen können. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei praktisch geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne rundet das Stockwerk ab. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und nützliche Funktionen. Ein praktischer Waschraum mit WC sowie eine Gasheizung, die 2001 erneuert wurde, befinden sich hier. Ein weiteres Highlight ist der großzügige, erneuerte Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann – sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder kreatives Atelier. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie dieses charmante Reihenmittelhaus nach Ihren Vorstellungen. Hier genießen Sie alle Vorteile eines eigenen Hauses in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage!

???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

- Wohnfläche ca. 68 m²
- Baujahr ca. 1959
- Grundstück ca. 100 m² (real geteilt)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne im OG
- Vollkeller teilweise wohnlich nutzbar
- Beheizter Waschkeller mit WC
- Elektrische Außenjalousien
- Gasheizung Junkers 2001

???????? ??????????: 24135036 - 21075 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 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 Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10min. 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.

??????? ????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24135036 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 ????????? - Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com