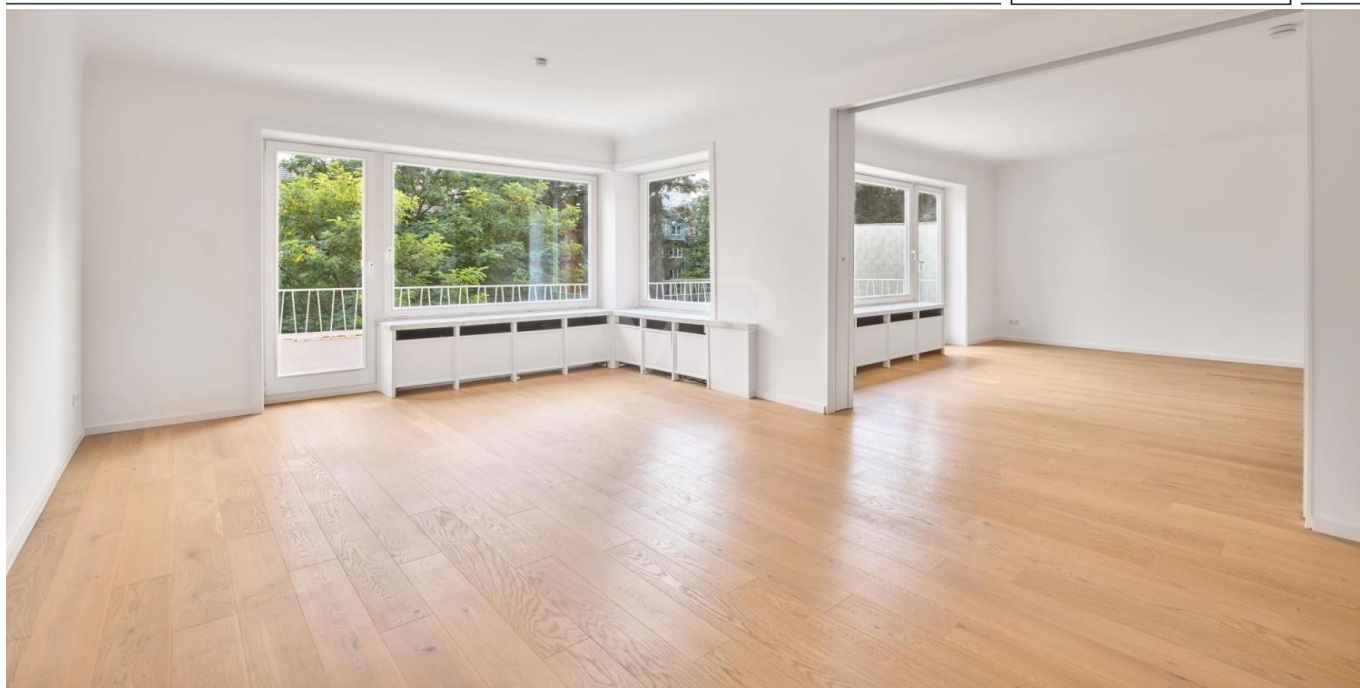


Hamburg – Eilbek

# Ein Grundriss zum Verlieben mit 3,5 ZI im äußerst beliebten Auenviertel!

Número da propriedade: 24187018



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

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Numa vista geral

Número da propriedade	24187018	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 97 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1957		

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.08.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel





Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel





Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel





Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



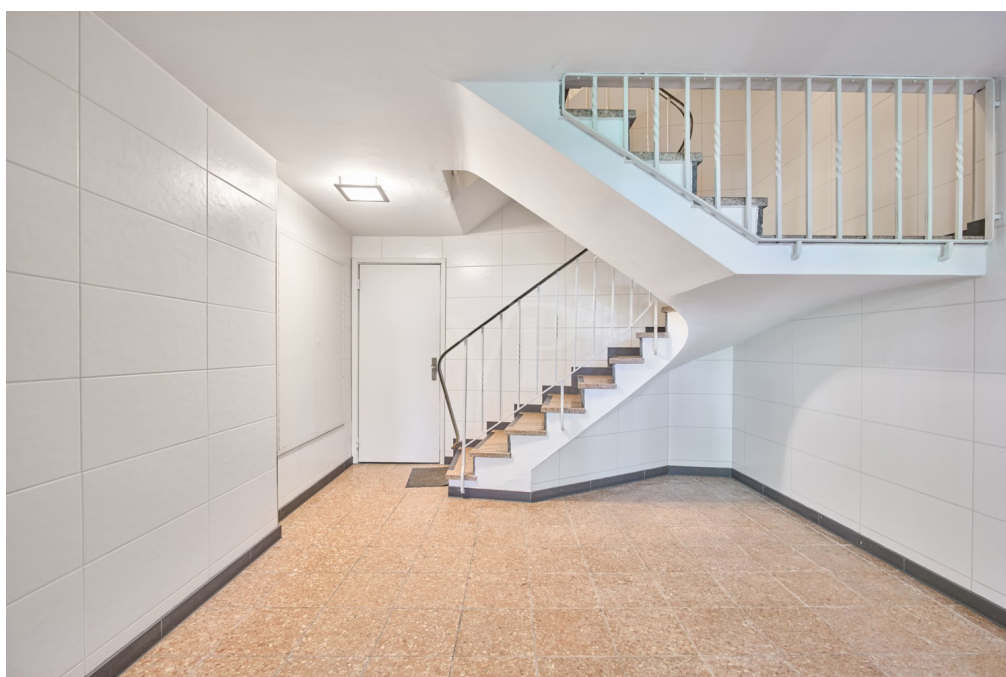
Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel





Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Plantas dos pisos



2. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Uma primeira impressão

Diese sehr charmante und lichtdurchflutete 3,5ZI- Wohnung befindet sich in einem 1957 erbauten Rotklinkergebäude und wird von nur vier Parteien bewohnt. Dies ist ganz typisch für die vielen kleinen Mehrfamilienhäuser im Auenviertel (Eilenau, Blumenau und Hagenau), einer äußerst begehrten Mikrolage Eilbeks – dort wo auch die Hausboote im Kanal liegen. Mehrheitlich leben hier die Eigentümer selbst. Die Wohnung besticht durch Ihren wunderbaren Grundriss auf ca. 97m<sup>2</sup> über die gesamte Etage. Sie gelangen über die große und zentrale Diele, mit wieder angesagten Solnhofener Fliesen ausgestattet, in alle Bereiche der Wohnung. Der geräumige und ineinander übergehende Wohn- und Essbereich verfügt über sehr große Panoramafenster zum herrlichen Innenhof. Hier genießen Sie die Zeit auf dem großen S/O- Balkon mit Blick in den fürs Auenviertel so bekannten, riesigen und wunderschön bewachsenen Innenhof. Die weiteren 1,5 Zimmer sind zum N/W ausgerichtet, wobei das große Schlafzimmer über einen weiteren Balkon zur ruhigen Straße hin verfügt. Zwischen diesen beiden Zimmern ist die Küche untergebracht, die Sie wahrscheinlich für sich selbst einmal neu planen würden. Leicht separiert und durch einen kleinen Vorflur mit der Diele verbunden, finden sich das zeitlos-moderne Duschbad und das separate WC direkt neben dem halben Zimmer wieder. Die Wohnung ist jüngst zu großen Teilen saniert worden. Von Holzfenstern über Elektrik, Eichenparkett, verputzten Wänden und Bäder wurde schon sehr viel investiert – es müssen nur noch Kleinigkeiten gemacht werden, um es für sich selbst perfekt zu haben. So sind zum Beispiel die Innentüren und die Heizkörper noch im Originalzustand, wobei die Vektor-Heizkörper extrem wenig verbrauchen und vielleicht doch besser erhalten bleiben. ;) Der hauseigene Gemeinschaftsgarten steht übrigens genauso wie ein praktischer Kellerraum zur Verfügung. Auch für die Waschmaschine stünde im Keller ein eigener Anschluss bereit. Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot. Das Wohngeld beträgt ab 2025 monatlich 423€ und darin enthalten sind bereits die Instandhaltungsrücklagen von 156,88€, sowie die Heizungskosten von ca. 30€ (die letzten beiden Jahre wurde tatsächlich sehr wenig verbraucht). Die Rücklage für das ganze Gebäude steht Stand 31.12.2023 bei 29.074€. Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.



Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Tudo sobre a localização

Im zentralen Osten Hamburgs befindet sich das beschauliche Eilbek, welches vor allem durch die Zentralität lebt. Durch die multikulturelle Vielfalt bietet der Stadtteil Eilbek ein spannendes und zugleich entspannendes Leben und Wohnen für alle. Hier lebt die ganz normale Familie, genauso wie der Arbeiter und der Millionär Tür an Tür. Besonders das Auenviertel mit seinen wunderschönen und riesigen Innenhöfen und der Lage so dicht am Eilbekkanal sind besonders begehrt. Der im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Stadtteil Eilbek zählt heute nur noch wenige Altbauten, allerdings dafür ca. 22.500 Einwohner und gehört somit zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs. Direkt am Kanal gelegen, können Sie entlang des Wassers herrliche Spaziergänge zum Beispiel bis zur Alster oder dem Eichtalpark machen. Genauso gelangen Sie über herrliche und sehr naturnahe Wege entlang der Wandse bis zum Tonndorfer Badeseesee oder sogar weiter bis nach Rahlstedt, wenn Sie zum Beispiel gerne mit dem Fahrrad die Gegend erkunden. Ebenfalls eignet sich der Jacobipark hervorragend für eine Auszeit im Grünen bei Spaziergängen, Joggingrunden oder beim Grillen. Die meisten Einwohner schätzen die zentrale und urbane Lage zwischen Eilbekkanal und Sievekingsallee mit den vielen Möglichkeiten alles für den täglichen Bedarf dicht bei zuhaben und auch schnell in die anderen Teile der Stadt zu gelangen. Sie können alle Ihre Einkäufe in der näheren Umgebung erledigen. Spätestens durch das sehr nahe gelegene und beliebte Einkaufszentrum Hamburger Meile (fußläufig) und dem Wandsbeker Quarree sind jegliche Bedürfnisse gedeckt und lange Shoppingtouren vorprogrammiert. In direkter Umgebung ist eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten zu finden. Die Nachbarschaft Eilbeks ist durch die Stadtteile Barmbek-Süd im Norden, Wandsbek im Osten, Hamm im Süden, Hohenfelde im Westen und die Uhlenhorst im Nordwesten geprägt. Die U-Bahnlinie U1 und die S-Bahnlinie S1 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 16 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen somit für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Eilbeks ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Número da propriedade: 24187018 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburgo - Alster Leste

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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