

Hamburg – Eimsbüttel

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

Número da propriedade: 25132001



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

- 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: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25132001	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 61 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1977		

Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	119.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## O imóvel



Número da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Plantas dos pisos



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: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Outras informações

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 da propriedade: 25132001 - 20255 Hamburg – Eimsbüttel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)