Hamburg – Eidelstedt

Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Eidelstedt an der Grenze zu Stellingen

Objektnummer: 25140220

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,45 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25140220
Wohnfläche	ca. 87,45 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	96.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

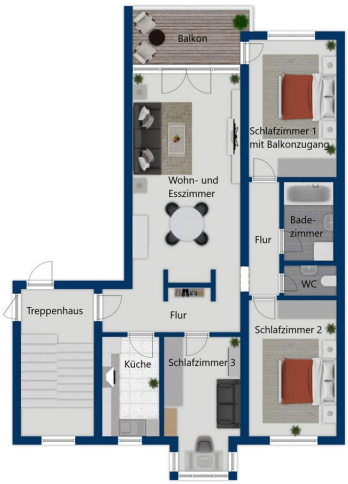
Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 60 Wohneinheiten, die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Zusätzlich gehören fünf Altbauwohnungen zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), sodass die gesamte WEG aus 65 Einheiten besteht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² bietet die gut geschnittene Wohnung ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine junge Familie. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt. Die moderne, schwarze Einbauküche ist jüngeren Datums, weist jedoch stellenweise leichte Gebrauchsspuren auf. Das innenliegende Badezimmer und das separate WC sind zeitlos hell gefliest. In den restlichen Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, der eine moderne Optik bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist ein Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket sinnvoll ab.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sowie kurze Wege zu attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt unter Berücksichtigung des in der Jahresabrechnung 2024 ausgewiesenen Guthabens 388,67?€. Davon entfallen 71,16?€ auf die Erhaltungsrücklage

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss, eine gute Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Ausstattung und Details

- Guter Wohnungsschnitt mit insgesamt 4 Zimmern
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Energieeffizienzklasse C
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Einbauküche inklusive
- Separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Eidelstedt, direkt an der Grenze zum benachbarten Stellingen – einer gewachsenen, urban geprägten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Eidelstedter Platz und die Stellinger Höfe ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station „Eidelstedt“ ist fußläufig in ca. 10 Minuten querfeldein erreichbar. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das Umland.

Naherholungsgebiete in der Nähe, wie z.B. der Volkspark, der Sola-Bona-Park oder das Niendorfer Gehege stellen einen hohen Freizeitwert dar. Diese gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com