

Hamburg - Eilbek

# Charakterstark mit super Ausblick - Highlight mit 2 Balkonen und Garage!

Objektnummer: 26187011



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

**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek**

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

Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26187011	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2018		

Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



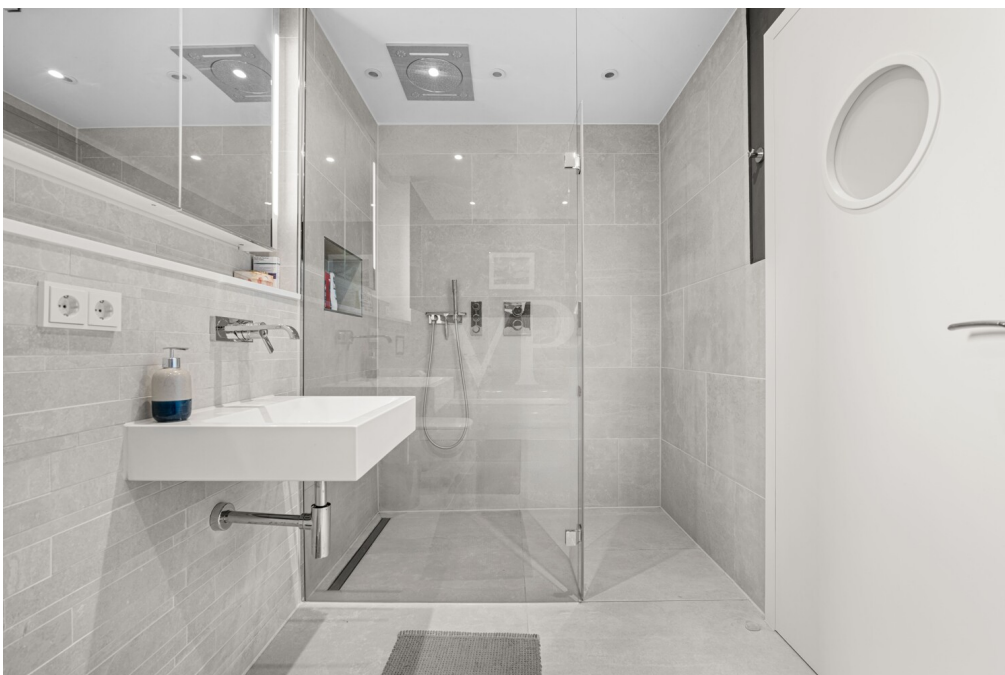
Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

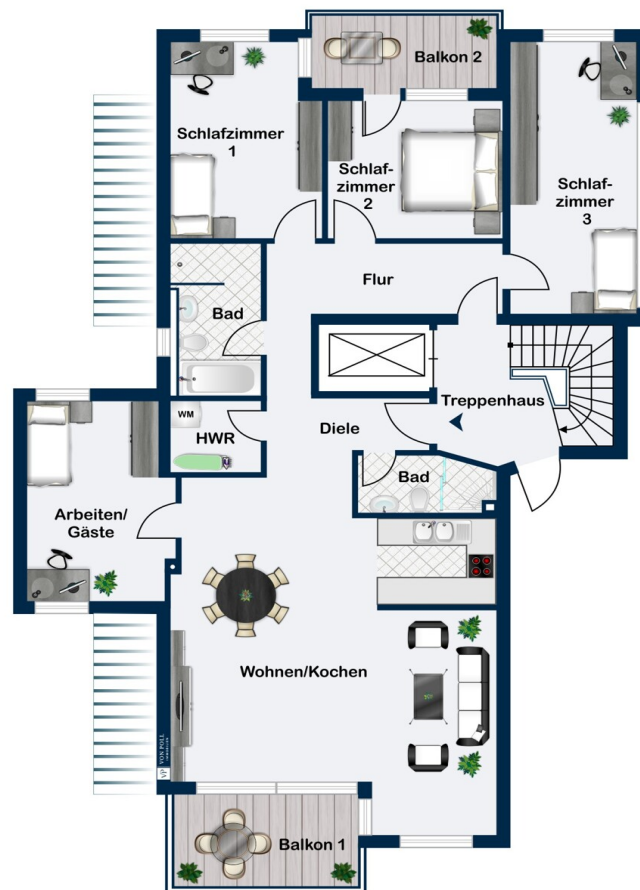
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

## 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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek**

## **Ein erster Eindruck**

**Charakterstark und für jegliche Zielkundschaft geeignet: altersgerecht und barrierefrei, getrennte Homeoffice-Bereiche, Familien mit bis zu 5 Personen oder auch Singles und Paare mit Platzbedarf - hier können alle Wünsche erfüllt werden!**

**Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2018 ist etwas ganz Besonderes! Sie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen beeindruckenden Blick über Hamburg - bis in der Ferne zum Fernsehturm. Einst stand an diesem Ort ein Luftschutzbunker, von dessen Grundmauern nur wenige Meter der Seitenwände erhalten blieben. Der gesamte restliche Komplex wurde mit modernen Materialien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und verspricht noch lange energetische Sorgenfreiheit.**

**Auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und exklusivem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume sowie den direkten Zugang zu dem gut nutzbaren, überdachten und nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon. Der zweite Balkon ist einem der Schlafzimmer vorgelagert und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität gen Nordosten.**

**Besonderes Highlight ist die luxuriöse offene Einbauküche von Team 7, die Design, Funktionalität und hochwertige Materialien auf höchstem Niveau vereint. Edle Naturholzdielen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Ein Kaminzug ist vorbereitet, falls ein Ofen integriert werden soll.**

**Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.**

**Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz, einen eigenen Kellerraum direkt dahinter sowie einen Fahrradschuppen im sicheren Hinterhof.**

**Die gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 652 € inklusive Heizkosten und Rücklagen.**

**Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes und exklusives Wohnen in Hamburg auf höchstem Niveau suchen. Vereinbaren auch Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!**

**Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek**

## **Alles zum Standort**

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.

Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.

Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.

Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.

Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

**Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Matthias Preuß**

---

**Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg**  
**Tel.: +49 40 41 34 63 30-0**  
**E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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