

Hamburg - Eppendorf

Charmante Endetage über den Dächern Eppendorfs

Objektnummer: 26139008



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

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

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26139008
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	133.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Die Immobilie



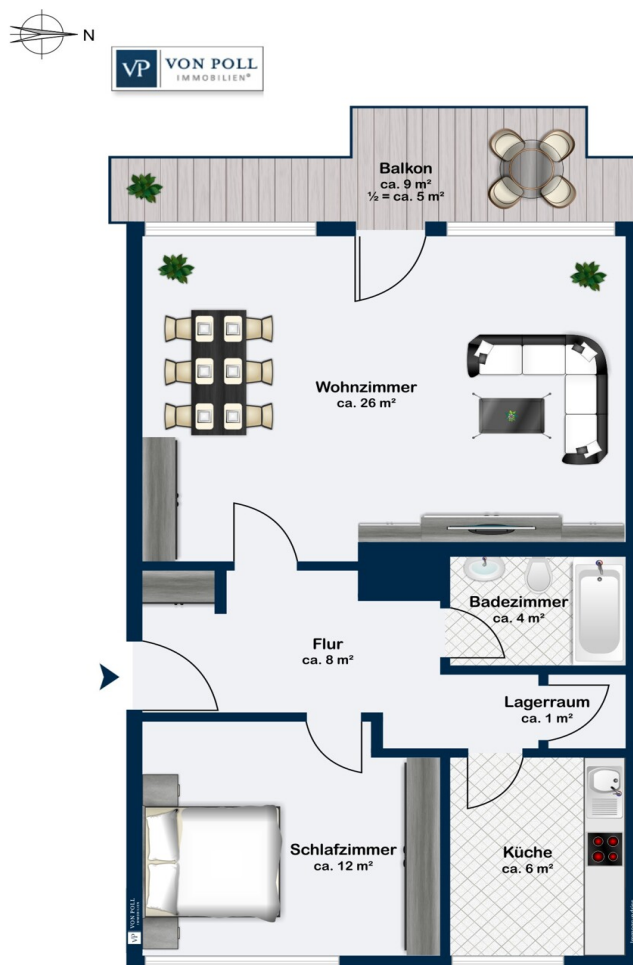
Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

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: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Ein erster Eindruck

Diese charmante und sehr gepflegte Wohnung im westlichen Herzen von Eppendorf bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche ein liebevolles Zuhause in ruhiger und begehrter Lage. Im vierten Obergeschoss und somit gleichzeitig der Endetage eines 1972 erbauten Mehrparteienhauses vereinen sich Privatsphäre, Wohnkomfort und ein herrlicher Ausblick.

Über den zentralen Flur gelangen Sie in alle Räume:

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das stilvolle Herzstück der Wohnung und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Einrichtungskonzepte. Der anschließende, großzügige Balkon in Westausrichtung erweitert den Wohnraum zusätzlich und eröffnet einen beeindruckenden Weitblick über die Dächer Eppendorfs, der zu sonnigen Nachmittagen und Abenden in entspannter Atmosphäre einlädt.

Das Echtholzparkett sowie die großen Fensterflächen in allen Wohnräumen schaffen ein helles und wohliges Wohnambiente.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Einbauküche, die mit aktuellen Elektrogeräten und viel Stauraum überzeugt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf und ausreichend Platz für diverse Stellmöglichkeiten.

Das geflieste Badezimmer mit Duschbadewanne ist großzügig gestaltet. Eine praktische Kammer mit Waschmaschinenanschluss ergänzt den durchdachten Grundriss.

Zusätzliche Abstellfläche bietet der zugehörige Abstellraum im Keller.

Das gesamte Haus und die Wohnanlage befinden sich in einem hervorragenden Gesamtzustand.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz, der für 35.000€ erworben wird. Dieser ist derzeit vermietet, kann Ihnen bei Bedarf aber natürlich ein komfortables Parken ermöglichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Alles zum Standort

Im begehrten westlichen Teil Hamburg-Eppendorfs erwartet Sie eine Wohnlage, die Ruhe, Exklusivität und eine erstklassige Infrastruktur harmonisch miteinander verbindet.

Das Umfeld ist geprägt von einer hochwertigen und vielfältigen Wohnarchitektur sowie einem hohen Grünanteil und schafft ein anspruchsvolles Wohnambiente mit besonderer Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE), einem der führenden medizinischen Zentren Europas.

Spezialisierte Arztpraxen, Zahnkliniken sowie die Klinikapotheke – sämtliche Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ergänzen das umfassende Gesundheitsangebot. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Auswahl an Kindertagesstätten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung und decken den täglichen Bedarf optimal ab. Ergänzt wird das Angebot durch Feinkostgeschäfte, individuelle Boutiquen sowie zahlreiche stilvolle Cafés und Restaurants. Unter anderem laden das Café & Crème, das Restaurant eleven 11:11 eleven oder auch das Fricke 46 zu entspannten Stunden und genussvollen Momenten ein.

Für Erholung und Freizeit bieten der Eppendorfer Park, die Alsterkanäle sowie weitere Grünanlagen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Darüber hinaus bereichern kulturelle Einrichtungen wie z.B. die "Kunstlinik" das nachbarschaftliche und gesellschaftliche Leben des Quartiers.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: die Bushaltestellen an der Frickestraße und Tarpenbekstraße ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Hamburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Ergänzt wird dies durch die sehr gute Erreichbarkeit der Autobahn A7, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Kombination aus exzellenter medizinischer Versorgung, hochwertigem Bildungsangebot, vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Lage zu einer absolut begehrten Wohnadresse Hamburgs.

Objektnummer: 26139008 - 20251 Hamburg - Eppendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. Nadjä Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg

Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0

E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com