Hamburg – Eißendorf

Gepflegte Erdgeschosswohnung in grüner Umgebung!

Objektnummer: 25135028

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 74,32 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25135028
Wohnfläche	ca. 74,32 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	105.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

In angenehmer, ruhiger Lage von Hamburg-Eißendorf erwartet Sie diese gepflegte Erdgeschosswohnung in zweiter Reihe – eingebettet in eine kleine, überschaubare Wohnanlage mit nur sechs Einheiten, verteilt auf zwei Häuser.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im hinteren Gebäude und ist über wenige Treppenstufen bequem erreichbar. Dank des separaten Eingangs genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre – ganz ohne gemeinsames Treppenhaus.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den offenen, einladenden Wohnbereich mit moderner Küche und angrenzendem Hauswirtschaftsraum zur linken Seite und zur rechten Seite öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südterrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Geradeaus durch den Flur erreichen Sie das helle Badezimmer, das – wie die gesamte Wohnung – mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und verhindert zuverlässig Feuchtigkeitsstau. Die großzügige Badewanne lädt zum Entspannen ein und bietet besonderen Komfort. Ein praktischer Handtuchheizkörper ergänzt die Ausstattung und sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Das Schlafzimmer ist quadratisch und sehr gut geschnitten, was eine flexible und komfortable Möblierung ermöglicht. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank, ohne dass der Raum beengt wirkt. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Terrasse, die Sie direkt vom Schlafzimmer aus betreten können – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Ein zusätzliches Fenster sorgt für angenehmes Querlüften und ein stets frisches Raumklima.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage – Ihr Auto parken Sie also stets bequem und geschützt. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum direkt daneben zur Verfügung.

Die Wohnung ist Teil einer kleinen Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit nur sechs Parteien. Das monatliche Wohngeld beträgt 495?Euro und beinhaltet bereits sämtliche Nebenkosten wie Heizung, Gartenpflege, Hausmeisterservice sowie eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 130?Euro.

Kurzum: Eine durchdachte, gut ausgestattete Wohnung mit vielen Vorzügen – in angenehmer Lage und mit allem, was das tägliche Leben komfortabel macht.

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit Südterrasse
- Ca. 74,2 m² Wohnfläche
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung
- Offene Küche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garage + Fahrradraum
- Wohngeld 495,00 Euro monatlich inkl. 130,00 Euro Instandhaltungsrücklage
- 247,84 Euro monatlich umlagefähig

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im Süden Hamburgs, der durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld überzeugt. Die Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt sowie zu den umliegenden Regionen gewährleistet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an wichtige Knotenpunkte wie den Bahnhof Harburg oder das Hamburger S-Bahn-Netz. Dadurch ist auch ohne Auto eine flexible und unkomplizierte Mobilität sichergestellt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote und Dienstleister wie Apotheken oder Banken sind gut erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die zum Teil sogar fußläufig erreichbar sind.

Die Lage kombiniert somit eine gute verkehrstechnische Anbindung mit einer umfassenden Nahversorgung und einem familienfreundlichen Umfeld.

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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.

Objektnummer: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com