

Hamburg – Eißendorf

# Reserviert!!! Wohlfühloase mit Charme – Einziehen & Zuhause sein!

Objektnummer: 25135029



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

KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25135029   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1924       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 519.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 240.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1924           |



Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25135029 - 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: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Ein erster Eindruck

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen vor Ort erst ab dem 08.09. möglich sind. Um Ihnen dennoch bereits vorab einen ersten Eindruck zu ermöglichen, erhalten Sie nach dem Download des Exposés einen Link zur virtuellen Besichtigung. Sollte die Immobilie Ihren Vorstellungen entsprechen, freuen wir uns ab Montag, den 01.09., über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 500 m<sup>2</sup> alles, was Sie sich für ein behagliches Wohnen wünschen. Die Immobilie präsentiert sich in einem einzugsbereiten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren liebevoll gepflegt und modernisiert.

Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein praktischer Windfang mit angrenzendem stilvoll modernisierten Badezimmer, ausgestattet mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper. Von hier führt der Weg weiter in den Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen eröffnet. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich der Anbau mit einem weiteren Schlafzimmer und eigenem Zugang zur Terrasse – ideal als Gästezimmer oder Rückzugsort.

Das Herzstück des Hauses bildet das helle und einladende Wohnzimmer, das mit seinem Kamin für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafräume sowie ein ebenfalls modernisiertes Duschbad.

Das Haus verfügt über einen teilunterkellerten Bereich, der sowohl Lagerfläche als auch einen Heizungsraum mit integrierter Waschküche bietet – praktisch und funktional zugleich. Dank der Beheizung ist auch hier für angenehme Temperaturen gesorgt.

Der Außenbereich wird Sie begeistern: Eine großzügige Terrasse, eine gepflegte Rasenfläche sowie ein Gartenhaus schaffen viel Raum für Erholung, Gartenfreude und geselliges Beisammensein. Zusätzlich steht Ihnen ein Abstellraum hinter der Garage zur Verfügung. Ihr Auto parken Sie bequem in der Garage; für weitere Fahrzeuge finden sich ausreichend Stellplätze in der Straße.

Dieses Haus vereint Komfort, Gemütlichkeit und solide Modernisierungen – ein ideales

Zuhause für Paare oder Familien, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Ausstattung und Details

- 500 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück mit Südausrichtung Gartenbereich
- Ca. 230 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Kamin
- Beheizter trockener Teilkeller
- Garage
- Gartenhaus

### Modernisierungen und Instandhaltung

- Elektrik 1976
- Dacheindeckung 1976 + Beschichtung und Reinigung 1999
- Küche 1999
- Heizungsanlage 2001
- Garage 2001
- Außendämmung 2008
- Schornsteineinkleidung 2014
- Dreifach verglaste Fenster 2016
- Bäder 2016
- Elektro/Sicherungskasten 2018
- Flursanierung Anbau 2019
- Kamin 2024



**Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im Hamburger Süden, im Stadtteil Eißendorf. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus. Dank der nahegelegenen Autobahnanschlussstellen ist eine sehr gute Anbindung sowohl in die Hamburger Innenstadt als auch in das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort hervorragend erreichbar: Buslinien und eine S-Bahn-Station befinden sich in komfortabler Nähe und ermöglichen eine zügige Anbindung an das Stadtzentrum sowie an andere Stadtteile Hamburgs.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Drogerien in wenigen Minuten erreichbar. Auch größere Einkaufszentren befinden sich im näheren Umfeld und bieten ein breites Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie.

Familien profitieren zusätzlich von einer guten Bildungsinfrastruktur: Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis und sind teils fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfassender Versorgung und ruhigem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Objektnummer: 25135029 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 240.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25135029 - 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](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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