

Hamburg - Eißendorf

Großzügig, einzugsbereit und in top Lage!!

Objektnummer: 26135026



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,09 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 425 m²

Objektnummer: 26135026 - 21077 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: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135026
Wohnfläche	ca. 127,09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



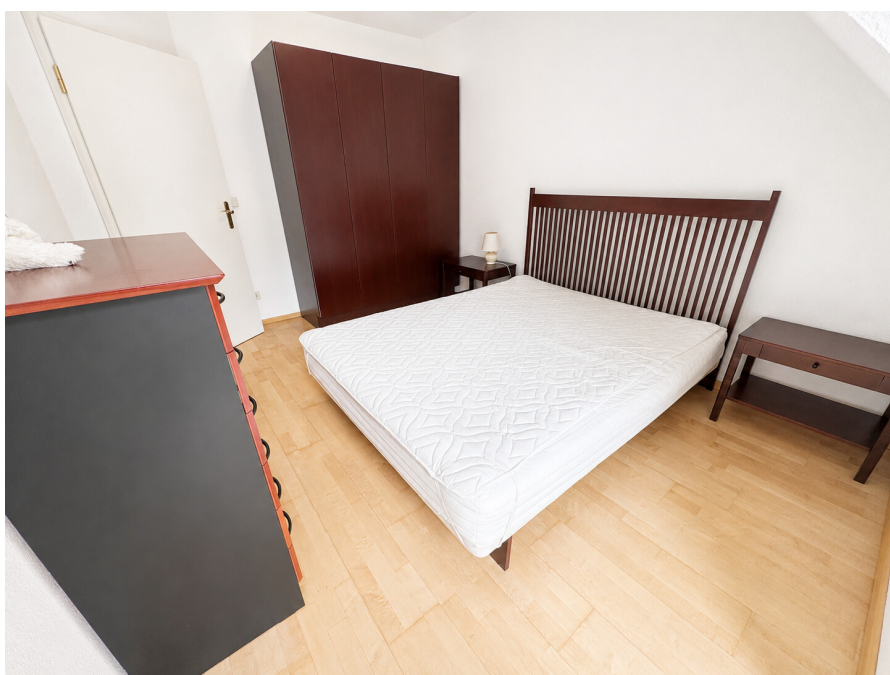
Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

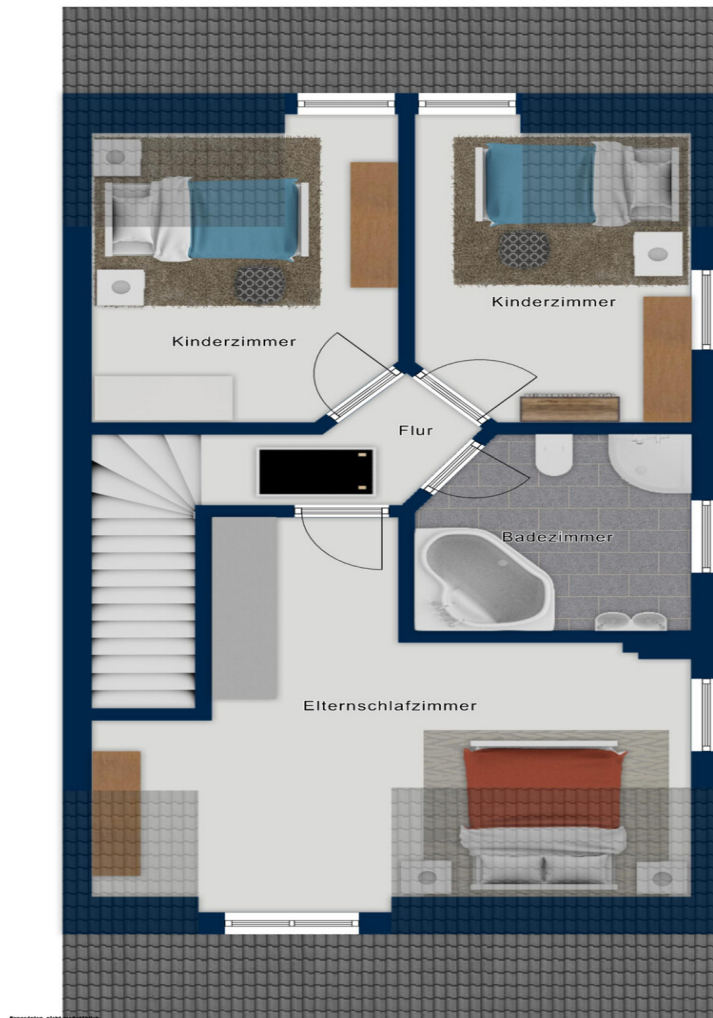
Die Immobilie



Objektnummer: 26135026 - 21077 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: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Ein erster Eindruck

In attraktiver Hanglage und angenehm zurückversetzt in zweiter Reihe präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Die ruhige Lage, die durchdachte Raumaufteilung und die zusätzlichen Nutzflächen machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot.

Das Haus wurde 1994 durch die Firma Tectonic errichtet und verfügt über ca. 127 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss und die Terrasse im Untergeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit weiteren wohnlich nutzbaren Bereichen.

Die Immobilie befindet sich auf einem insgesamt ca. 2.129 m² großen Eigenlandgrundstück. Auf dem Grundstück befinden sich vier Doppelhaushälften in zwei Doppelhäusern sowie ein Einfamilienhaus. Die Zuordnung der Grundstücksbereiche erfolgt über eine ideelle Teilung.

Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Hanglage ein. Durch die Position in zweiter Reihe entsteht trotz der Anbindung an eine größere Straße ein angenehm zurückversetztes Wohngefühl. Die Zufahrt erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Auffahrt. Zum Be- und Entladen kann bis in den oberen Bereich gefahren werden. Von dort aus sind es nur noch wenige Stufen zum Hauseingang.

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, ein Gäste-WC, die Küche sowie der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Vom Erdgeschoss aus besteht außerdem ein direkter Zugang zum vollständig unterkellerten Bereich des Hauses.

Das Obergeschoss ist klassisch familiengerecht aufgeteilt und bietet drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, bietet aber ebenso Möglichkeiten für Homeoffice oder Gäste.

Ein besonderes Plus ist der Vollkeller. Neben zwei Lager- bzw. Abstellbereichen stehen ein Waschkeller mit Duschbad und WC zur Verfügung. Hervorzuheben ist der großzügige, wohnlich nutzbare Raum, der sich beispielsweise als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich anbietet.

Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang von diesem Bereich auf die großzügige Terrasse. Somit bietet das Haus gleich zwei attraktive Außenbereiche: die Dachterrasse im Erdgeschoss und die Terrasse im Untergeschoss. Gerade diese Kombination ist ein besonderer Mehrwert und schafft auf zwei Ebenen schöne Möglichkeiten, Zeit im Freien zu

genießen.

Der große, wohnlich nutzbare Raum im Untergeschoss ist derzeit nicht Bestandteil der offiziell genehmigten Wohnfläche und daher nicht in den angegebenen ca. 127 m² Wohnfläche enthalten.

Die Kombination aus familienfreundlicher Raumaufteilung, Vollkeller, zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten, Balkon und Terrasse sowie der besonderen Hanglage macht diese Doppelhaushälfte zu einem Zuhause mit viel Platz und individuellem Charakter.

Ein Haus für Menschen, die Raum für Familie, Alltag, Hobbys und neue Ideen suchen – drinnen wie draußen.

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Ausstattung und Details

- ca. 425,80 m² Grundstücksanteil (1/5 Miteigentumsanteil an insgesamt ca. 2.129 m² Eigenlandgrundstück)
- Attraktive Hanglage in zweiter Reihe
- Baujahr ca. 1994 gebaut durch die Firma Tectonic
- Ca. 127 m² Wohnfläche zzgl. Vollkeller
- 3 Schlafräume im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einbauküche mit separate Speisekammer
- Südausrichtung mit sehr guter Sonnenlage
- Dachterrasse im OG und eine überdachte Terrasse im UG
- Vollkeller (Untergeschoss) teilweise wohnlich nutzbar
- Duschbad mit WC/ Waschküche im Untergeschoss
- Vollbad mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- Carport

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hamburg-Eißendorf in attraktiver, grüner Wohnlage. Besonders Familien profitieren hier von einer gelungenen Kombination aus kurzen Alltagswegen, guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an Harburg und das überregionale Straßennetz.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders interessant: Die Schule In der Alten Forst befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung und ist somit schnell erreichbar. Ebenfalls in der näheren Umgebung liegt die DRK-Kita Harburger Berge im Hainholzweg, sodass sowohl Schule als auch Kinderbetreuung kurze Wege ermöglichen.

Auch die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Supermarkt, Bäcker, Apotheke und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Das Asklepios Klinikum Harburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Das Harburger Zentrum mit Rathaus, Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und zahlreichen Dienstleistungsangeboten liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in etwa 8 bis 10 Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof Hamburg-Harburg mit S-Bahn- und Fernverkehrsanbindung ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Für Berufspendler überzeugt insbesondere die gute Verkehrsanbindung. Die A7 ist je nach Verkehrslage in etwa 10 Minuten, die A1 in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Damit bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in Richtung Hamburger Innenstadt als auch in Richtung Süden sowie zum gesamten überregionalen Autobahnnetz.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zu den Harburger Bergen und den zahlreichen Grün- und Waldflächen lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Aktivitäten mit der Familie ein.

Kurze Wege zu Schule und Kita, eine schnelle Anbindung an Harburg, A1 und A7 sowie viel Natur in der Umgebung machen diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg - Eißendorf

Sonstige Angaben

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: 26135026 - 21077 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