

Hamburg – Eidelstedt

Well-maintained semi-detached house with a beautiful garden in a prime location in Hamburg-Eidelstedt

Property ID: 25140230

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 619.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,74 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 388 m²

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

At a glance

Property ID	25140230	Purchase Price	619.000 EUR
Living Space	ca. 105,74 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	102.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

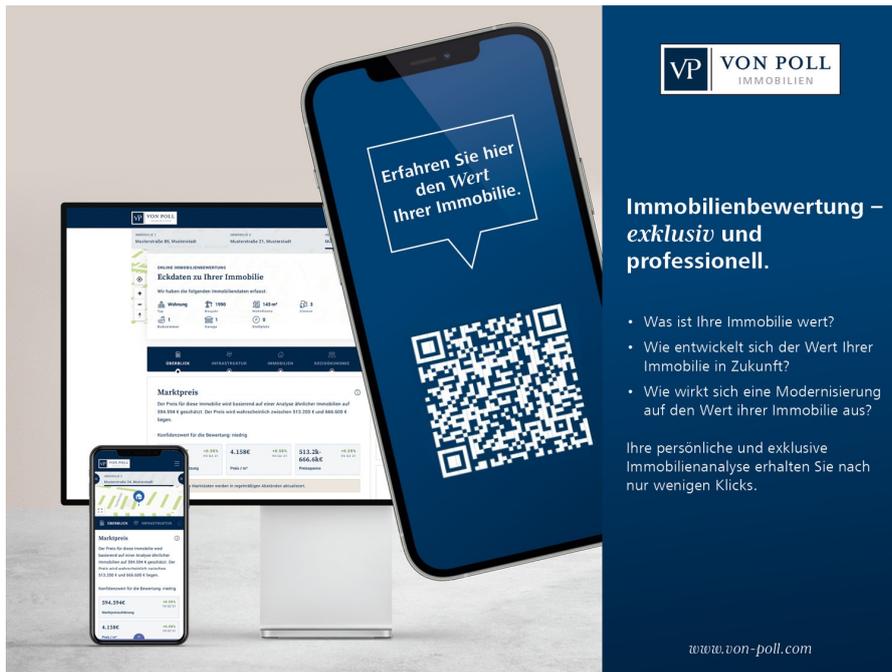
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



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



VP VON POLL IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf
Oldesloer Straße 35
22457 Hamburg

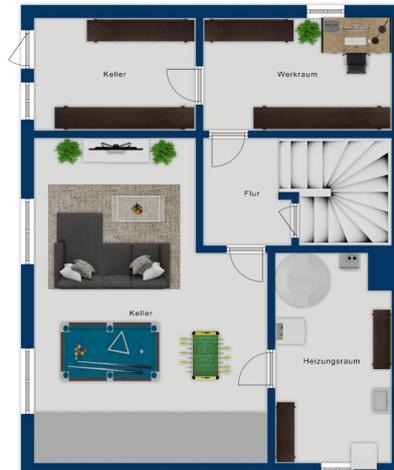
Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver
Immobilienmakler (IHK)
M. Sc. Management
Bankkaufmann (IHK)

M: +49 176 - 47 76 88 21
E: max.oldehaver@von-poll.com

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A first impression

This attractive semi-detached house, located in one of Hamburg-Eidelstedt's most desirable areas, was built in 1980 using solid construction methods and impresses with its well-maintained appearance, thoughtful floor plan, and ideal southwest orientation. The property is shared by two owners, with the front half of the semi-detached house (1/2 share of the land) comprising 388 m². Situated on a quiet side street, the house is surrounded by single-family and two-family homes in a green setting. With approximately 105 m² of living space spread across four rooms on two levels, the house offers the perfect retreat for couples and families. The generously sized terrace, measuring just over 30 m², and the spacious, unfinished attic are not included in the living space calculation. Furthermore, the house has a full basement, providing an additional 60 m² of usable space. Ground Floor: From the front door, you enter the hallway with access to the modern, fully equipped kitchen, a guest WC with the option of installing an additional shower, and the spacious living and dining room with access to the terrace. Large patio doors open onto the secluded southwest-facing terrace with an electric awning and the beautifully landscaped garden. Bright rooms, high-quality tiles, electric shutters, and underfloor heating ensure comfort. First Floor: Here you will find three well-proportioned bedrooms or offices, as well as a modern shower room. The first floor also features shutters and underfloor heating. A pull-down ladder leads to the spacious attic with additional storage space. Basement: The full basement has a separate external entrance. In addition to the utility room with a gas condensing boiler (Vaillant, manufactured in 2009), there are three further rooms with a variety of potential uses. The basement also has underfloor heating. A well-maintained garage, two garden sheds, and a solar thermal system on the southwest-facing roof for hot water support complete the property. In summary, this semi-detached house impresses with its well-designed floor plan, beautifully landscaped garden, and attractive location, just a five-minute walk from the Krupunder S-Bahn station, providing excellent connections to Hamburg city center. We would be happy to provide you with a 360° virtual tour upon request. Please feel free to contact us anytime for further information or to arrange a viewing.

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Details of amenities

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Gepflegte, zeitlose Einbauküche mit Tresen
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Duschbad im Obergeschoss
- Vollkeller mit separatem Treppenzugang als zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiger, nicht ausgebauter Spitzboden bietet weitere Staufläche
- Große Terrasse (ca. 30 m²) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Großzügige Garage

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung (nur ca. 450 m) liegt die S-Bahnhaltestelle "Krupunder" der S3, mit der in ca. 24 Minuten der Jungfernstieg erreicht wird.

Rund um die Station befindet sich ein Ärztehaus mit vielen Fachrichtungen nebst Apotheke, ein EDEKA Markt mit Vollsortiment und Bäcker, ein Drogeriemarkt, eine DP Postannahmestelle sowie mehrere andere Läden für den täglichen Bedarf.

Des Weiteren befindet sich das beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie das Stadtzentrum Schenefeld in der Nähe.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com