

Hamburg – Eidelstedt

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in bester Lage von Hamburg-Eidelstedt

Property ID: 25140230



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 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
Living Space	ca. 105,74 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

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/m²a
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

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



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



VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Immo Scout24

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

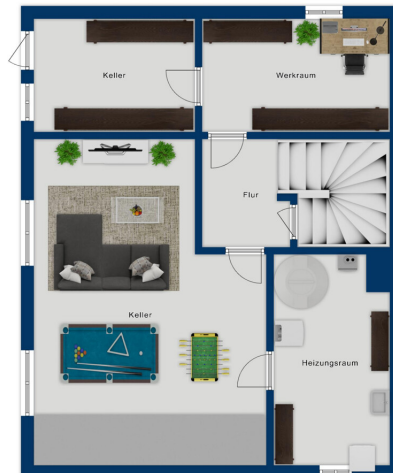
Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver
Immobilienmakler (IHK)
M. Sc. Management
Bankkaufmann (IHK)

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

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in einer der besten Lagen von Hamburg-Eidelstedt wurde 1980 in Massivbauweise errichtet und besticht durch ihre gepflegte Optik, den durchdachten Grundriss und die ideale Südwestausrichtung. Zwei Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück, wobei die anteilige Grundstücksfläche der hier inserierten vorderen Doppelhaushälfte (1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück) 388 m² beträgt. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Seitenstraße und die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m², verteilt auf vier Zimmer über zwei Ebenen, bietet das Haus den perfekten Rückzugsort für Paare und Familien. Nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist die großzügig angelegte Terrasse mit einer Größe von knapp über 30 m² sowie der geräumige, nicht ausgebaute Spitzboden. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert, sodass durch das Kellergeschoss eine zusätzliche Nutzfläche von über 60 m² zur Verfügung steht.

Erdgeschoss

Von der Hauseingangstür gelangen Sie in die Diele mit Zugang zur modern ausgestatteten Küche, dem Gäste-WC mit Option zum Einbau einer zusätzlichen Dusche sowie dem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Große Terrassentüren öffnen sich zur nicht einsehbaren Südwestterrasse mit elektrischer Markise und in den liebevoll angelegten Garten. Helle Räume, hochwertige Fliesen, elektrisch betriebene Rollläden und Fußbodenheizung sorgen für Komfort.

Obergeschoss

Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein modernes Duschbad. Auch im Obergeschoss sind Rollläden und Fußbodenheizung vorhanden. Über eine Ausziehtreppe erreichen Sie den geräumigen Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche.

Kellergeschoss

Der Vollkeller verfügt über einen separaten Außenzugang. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009) stehen drei weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch der Keller verfügt über eine Fußbodenheizung.

Eine gepflegte Garage, zwei Gartenhütten sowie eine Solarthermie-Anlage auf dem

Südwestdach zur Warmwasserunterstützung runden das Angebot ab.

Zusammengefasst besticht die Doppelhaushälfte durch einen durchdachten Grundriss, einen liebevoll angelegten Garten und eine attraktive Lage, nur fünf Gehminuten von der S-Bahn Krupunder entfernt.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Details of amenities

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Solarthermie-Anlage zur Warmwasserunterstützung auf dem Südwestdach
- Einbauküche
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss, Einbau einer Dusche platztechnisch möglich
- 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
- 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 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.

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