

Hamburg - Eidelstedt

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Westgarten und Sonnen-Terrasse

Property ID: 26140252



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

**PURCHASE PRICE: 384.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26140252 - 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: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## At a glance

Property ID	26140252	Purchase Price	384.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

## Floor plans



Flussplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt**

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1960 bietet Ihnen auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause in ruhigem Wohngebiet. Der dem Haus zugeordnete Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und bietet mit Terrasse und Garten nach Westen ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und gesellige Abende im Freien.

Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional und praktisch: Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Arbeitsbereich. Ein topmodernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fenster sorgt für angenehmen Komfort bei der täglichen Nutzung. Zusätzlich ist ein separates Gäste-WC vorhanden, das ebenfalls kürzlich modernisiert wurde und somit den Ansprüchen an Funktionalität und Ästhetik gerecht wird. Das Haus ist nicht unterkellert, es steht aber ein großzügiger Raum im Erdgeschoss als Werkstatt zur Verfügung. Im Obergeschoss befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum, in dem die Haustechnik untergebracht ist.

Sowohl der Wohnbereich als auch die weiteren Räume zeichnen sich durch eine angenehme Atmosphäre aus. Das Haus wurde laufend gepflegt, sodass sich die Immobilie in einem guten Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die sich zur Westseite orientiert. Von hier aus gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – ob zum Spielen, Gärtnern oder Verweilen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich zudem ein Gartenhaus aus Holz, das als zusätzlicher Stauraum oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Hinsichtlich der Haustechnik wurde 1991 eine Modernisierung der Heizung vorgenommen. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige Beheizung der Wohnräume auch an kühleren Tagen.

Praktischerweise gehört zu dieser Immobilie ein Carportstellplatz, der das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs ermöglicht und zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Ein weiteres Plus für Familien: Auf dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz, der für unsere jüngsten Bewohner abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt in der Nähe bietet.

**Die Lage im ruhigen Wohngebiet sorgt für angenehmes Wohnen abseits des Trubels und dennoch mit einer Anbindung an das alltägliche Leben. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, praktischem Grundriss, eigener Gartenfläche und alltagstauglichen Ausstattungsmerkmalen macht dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen.**

**Machen Sie sich gern selbst ein Bild dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Das Haus steht ab sofort zum Bezug bereit – überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses Angebots und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.**

**Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt**

## **Details of amenities**

- ruhiges Wohngebiet
- gepflegter Zustand
- modernes Bad mit Dusche und Fenster
- modernes, separates Gäste-WC
- Terrasse und Garten nach Westen
- im hinteren Teil Gartenhaus aus Holz
- Carportstellplatz
- Kinderspielplatz auf Gemeinschaftsgrundstück

**Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt**

## **All about the location**

**Diese Immobilie befindet sich im Herzen von Hamburg-Eidelstedt.**

**Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in dem nahegelegenen beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie im Stadtzentrum Schenefeld und am Eidelstedter Platz. 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 min. in die Hamburger Innenstadt.**

**Property ID: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt**

## Other information

**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: 26140252 - 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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