

Hamburg - Eilbek

Charakterstark mit super Ausblick - Highlight mit 2 Balkonen und Garage!

Property ID: 26187011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 5

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

At a glance

Property ID	26187011	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 162 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2018		

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	55.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.03.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



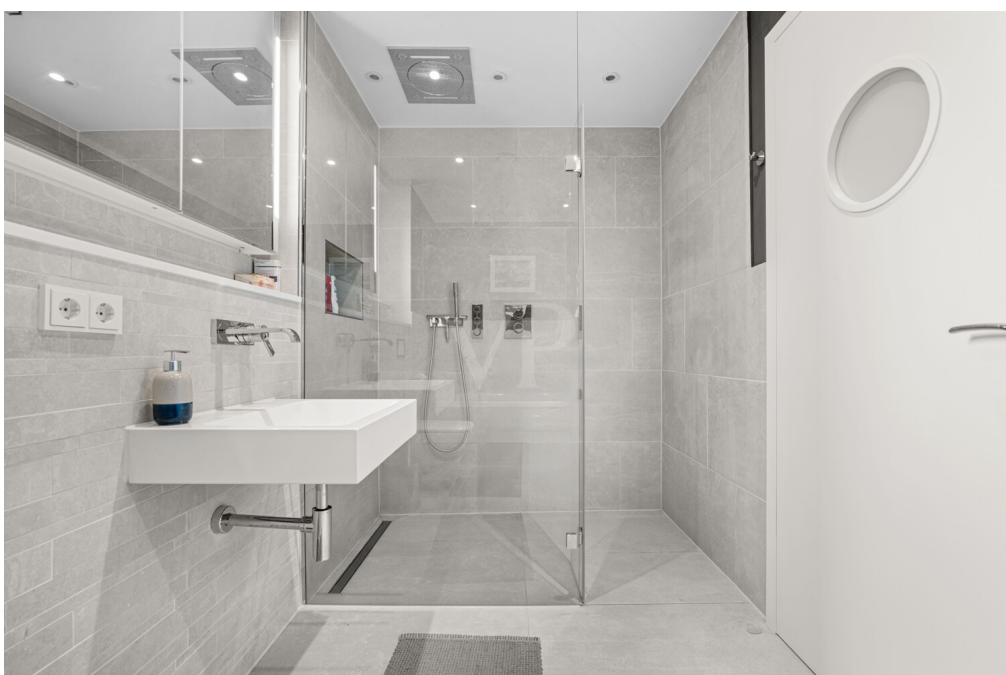
Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

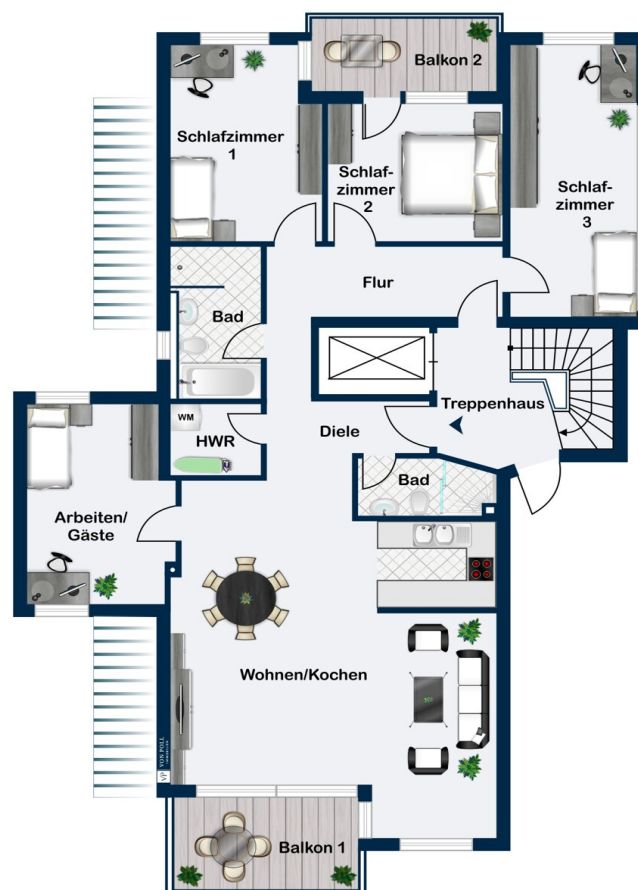
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

A first impression

Charakterstark und für jegliche Zielkundschaft geeignet: altersgerecht und barrierefrei, getrennte Homeoffice-Bereiche, Familien mit bis zu 5 Personen oder auch Singles und Paare mit Platzbedarf - hier können alle Wünsche erfüllt werden!

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2018 ist etwas ganz Besonderes! Sie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen beeindruckenden Blick über Hamburg - bis in der Ferne zum Fernsehturm. Einst stand an diesem Ort ein Luftschutzbunker, von dessen Grundmauern nur wenige Meter der Seitenwände erhalten blieben. Der gesamte restliche Komplex wurde mit modernen Materialien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und verspricht noch lange energetische Sorgenfreiheit.

Auf ca. 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und exklusivem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume sowie den direkten Zugang zu dem gut nutzbaren, überdachten und nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon. Der zweite Balkon ist einem der Schlafzimmer vorgelagert und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität gen Nordosten.

Besonderes Highlight ist die luxuriöse offene Einbauküche von Team 7, die Design, Funktionalität und hochwertige Materialien auf höchstem Niveau vereint. Edle Naturholzdielen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Ein Kaminzug ist vorbereitet, falls ein Ofen integriert werden soll.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz, einen eigenen Kellerraum direkt dahinter sowie einen Fahrradschuppen im sicheren Hinterhof.

Die gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 652 € inklusive Heizkosten und Rücklagen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes und exklusives Wohnen in Hamburg auf höchstem Niveau suchen. Vereinbaren auch Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

All about the location

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.

Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.

Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.

Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.

Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Property ID: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com