

Hamburg - Eilbek

Stylisch und frisch saniert - coole 3ZI-Balkonwohnung im schönen Eilbek!

Property ID: 26187015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26187015 - 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: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

At a glance

Property ID	26187015
Living Space	ca. 72 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1956

Purchase Price	549.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	13.08.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	157.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

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

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

The property



Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 26187015 - 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: 26187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

A first impression

Souverän und stylisch tritt diese Wohnung auf: ein Zuhause mit der anständigen Substanz eines Hauses aus dem Jahr 1956 und den Vorzügen einer umfassenden inneren Kernsanierung im Jahr 2025. Auf ca. 72 m² entfaltet sich ein klarer, stimmiger Grundriss mit drei Zimmern - zwei Schlafzimmern, einem Bad und einem schönen Westbalkon. Alles wirkt modern und exklusiv, ohne jedoch den gemütlichen Charme zu verlieren.

Der Wohnbereich bildet den ruhigen Mittelpunkt. Hier ist Raum für einen gemütlichen Esstisch, einen großzügigen Sitzbereich und dem vorgelagerten West- Balkon. Besonders gelungen ist auch die Trennung zur Küche: Eine moderne Glasschiebetür nimmt wenig Platz und lässt zugleich viel Licht in den Flur. Dahinter setzt die stylische Design-Einbauküche einen klaren und topmodernen Akzent - äußerst aufgeräumt in der Wirkung mit sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche. Das zeitlos- exklusive Duschbad lässt keine Wünsche offen. Es ist modern, komfortabel und alltagstauglich zugleich, mit einer praktischen Sitzbank in der Dusche sowie einem flachem Wandheizkörper. Die beiden Schlafzimmer verfügen über reelle Größen und lassen sich gut auch als Homeoffice / Gäste- bzw. Kinderzimmer nutzen.

Dass die Wohnung kernsaniert wurde, spürt man in der geschlossenen Gesamtwirkung. Oberflächen, Einbauten und technischer Stand sprechen eine gemeinsame Sprache: hochwertig, zeitgemäß und angenehm unaufgeregt. Einzig die Fenster waren nicht Teil der Sanierung, wurden aber ebenso nach 2010 ausgetauscht. So entsteht ein Wohngefühl, das nicht auf Effekte setzt, sondern auf Stimmigkeit: überschaubar in der Größe und fein in der Ausführung.

Eingebettet in einer reinen Wohnstraße, sehr zentral und nahe des ÖPNV gelegen, lässt es sich hier wunderbar leben. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Die Gemeinschaft spart unter anderem für einen Fernwärmeanschluss, der in den kommenden 1-2 Jahren umgesetzt werden sollte. Auch Glasfaser soll demnächst verlegt werden. Das Wohngeld liegt somit inklusive der 110€ Rücklagenanteile und 95€ Heizkosten bei insgesamt 426€ monatlich. Ergänzend zur Wohnfläche stehen ein großer Dachbodenraum und zusätzlicher Kellerraum zur Verfügung,

Derzeit ist die Wohnung gut vermietet - aus Diskretionsgründen geben wir Details zur Vermietung ausschließlich im direkten Gespräch heraus. Anleger erfreuen sich ebenso über wertstabile bis positive Entwicklungen des Stadtteils.

Melden Sie sich gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 26187015 - 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: 26187015 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26187015 - 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