

Hamburg – Eißendorf

# Well-maintained ground floor apartment in a green setting!

Property ID: 25135028

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25135028                 |
| Living Space         | ca. 74,32 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2000                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 299.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace                                                                   |

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 15.11.2027         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 105.70 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## A first impression

In a pleasant, quiet location in Hamburg-Eißendorf, this well-maintained ground-floor apartment awaits you, nestled in a small, intimate residential complex with only six units spread across two buildings. The apartment offered here is located in the rear building and is easily accessible via a short flight of stairs. Thanks to the separate entrance, you enjoy a high degree of privacy – without a shared stairwell. Upon entering the apartment, you arrive directly in the open, inviting living area with a modern kitchen and an adjoining utility room to the left. To the right, the spacious living room opens up, providing access to the sunny south-facing terrace – ideal for relaxing or enjoying time outdoors. Straight ahead through the hallway, you reach the bright bathroom, which – like the entire apartment – features comfortable underfloor heating. A window ensures natural ventilation and reliably prevents moisture buildup. The generously sized bathtub invites you to relax and offers exceptional comfort. A practical towel warmer completes the amenities and provides additional warmth. The bedroom is square and very well laid out, allowing for flexible and comfortable furniture arrangements. It offers ample space for a large bed and a spacious wardrobe without feeling cramped. Floor-to-ceiling windows provide plenty of natural light and a seamless transition to the adjoining terrace, which you can access directly from the bedroom – ideal for a relaxing start to the day. An additional window ensures pleasant cross-ventilation and a consistently fresh indoor climate. The apartment includes a private garage, so you can always park your car conveniently and securely. A shared bicycle storage room is located right next door. The apartment is part of a small condominium association (WEG) with only six units. The monthly service charge is €495 and already includes all utilities such as heating, garden maintenance, caretaker services, and a €130 reserve fund contribution. In short: A thoughtfully designed, well-equipped apartment with many advantages – in a pleasant location and with everything that makes everyday life comfortable.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Details of amenities

- Erdgeschosswohnung mit Südterrasse
- Ca. 74,2 m² Wohnfläche
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung
- Offene Küche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garage + Fahrradraum
- Wohngeld 495,00 Euro monatlich inkl. 130,00 Euro Instandhaltungsrücklage
- 247,84 Euro monatlich umlagefähig

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im Süden Hamburgs, der durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld überzeugt. Die Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt sowie zu den umliegenden Regionen gewährleistet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an wichtige Knotenpunkte wie den Bahnhof Harburg oder das Hamburger S-Bahn-Netz. Dadurch ist auch ohne Auto eine flexible und unkomplizierte Mobilität sichergestellt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote und Dienstleister wie Apotheken oder Banken sind gut erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die zum Teil sogar fußläufig erreichbar sind.

Die Lage kombiniert somit eine gute verkehrstechnische Anbindung mit einer umfassenden Nahversorgung und einem familienfreundlichen Umfeld.

Property ID: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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