

Hamburg – Eißendorf

## Reserved! Dreamy 4-room apartment with a balcony offering panoramic views.

*Property ID: 25135008*



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

PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25135008 - 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## At a glance

Property ID	25135008	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 104,66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.05.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

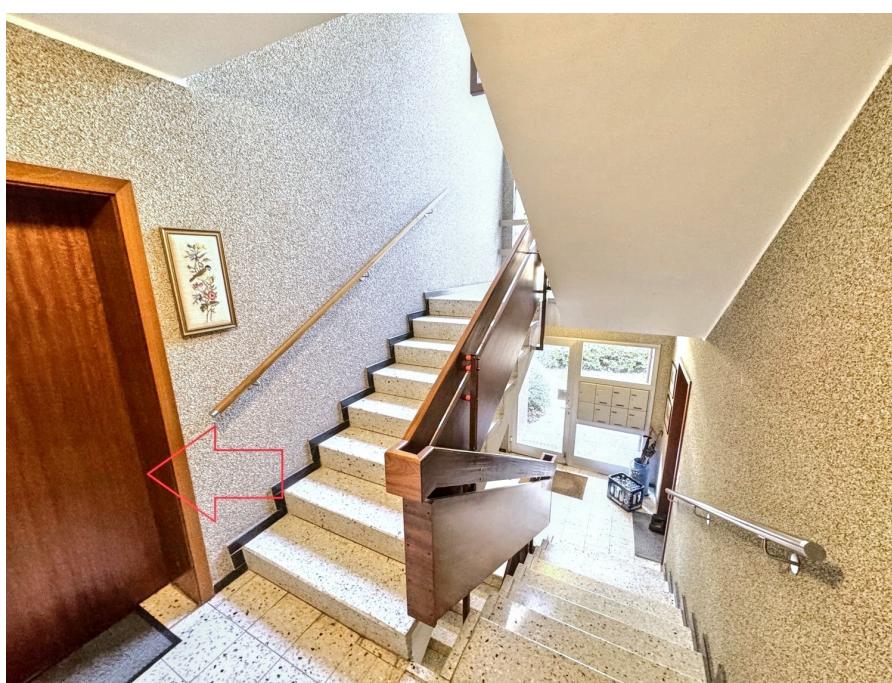
Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



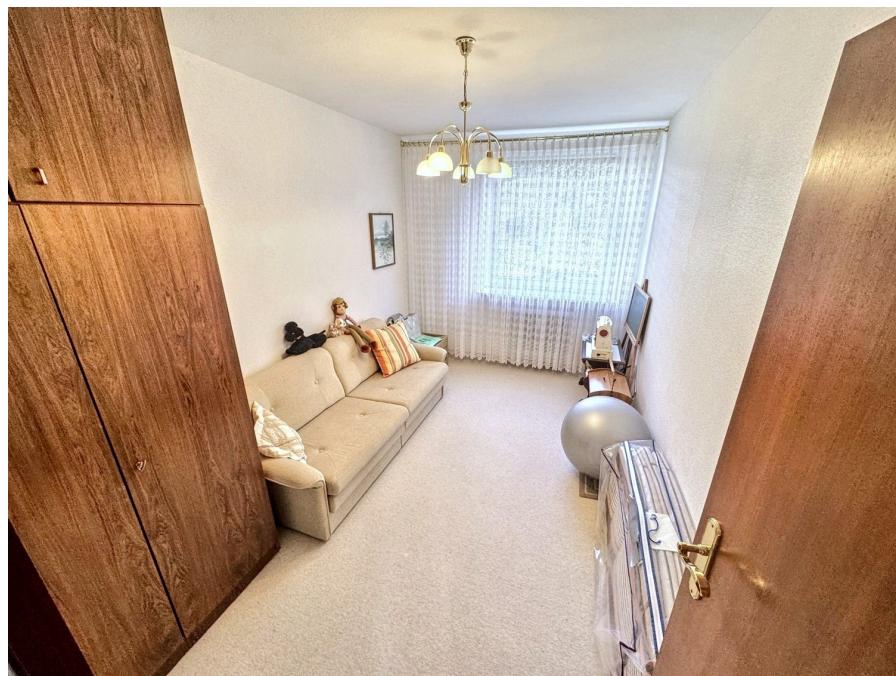
Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



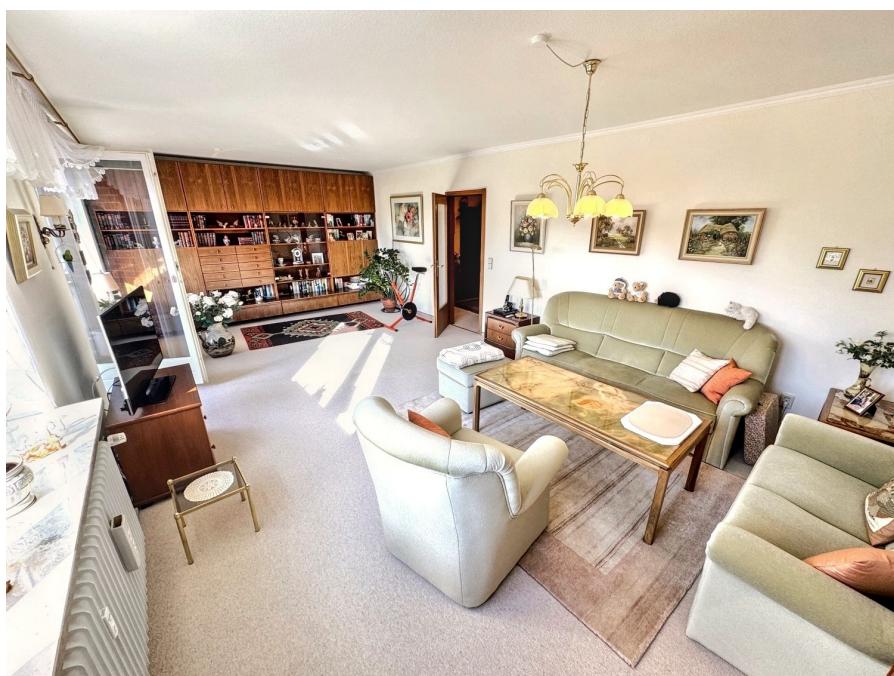
Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



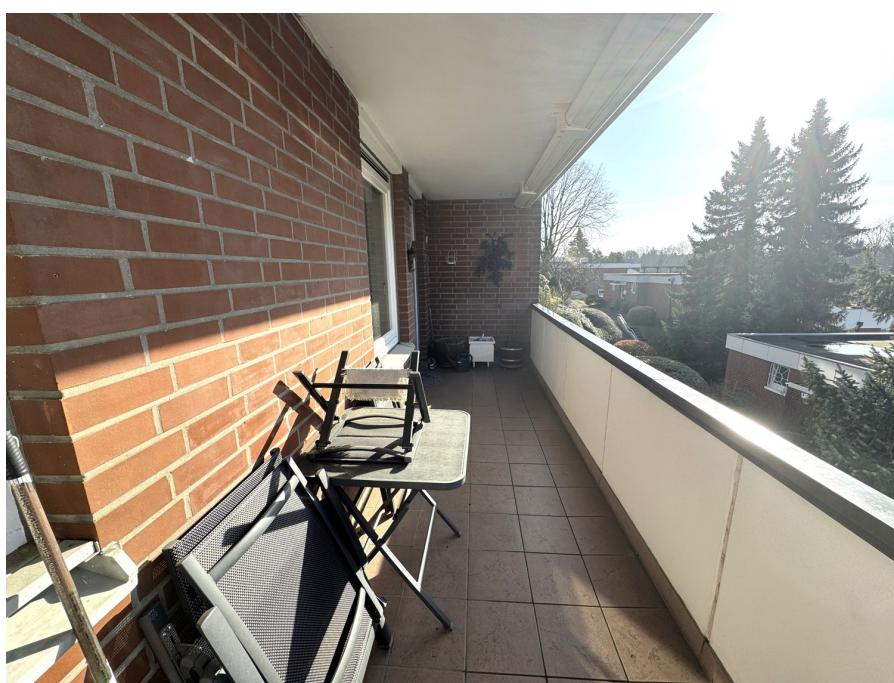
Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



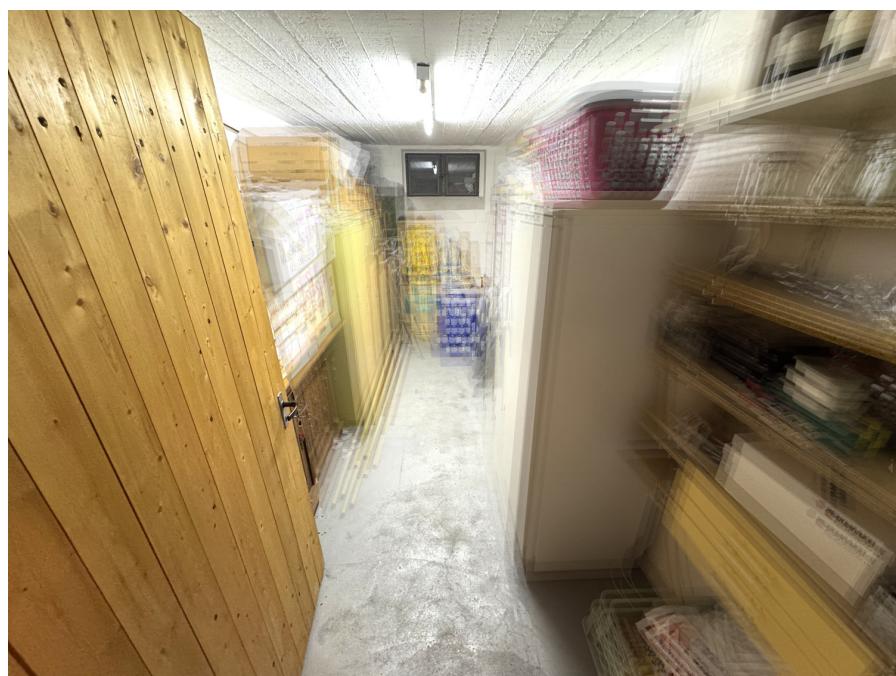
Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135008 - 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## A first impression

Thank you for your interest in this attractive property. Please note that inquiries submitted through the portals will only be processed if a daytime telephone number is provided. This approximately 105 m<sup>2</sup> apartment is located in a well-maintained, predominantly owner-occupied apartment building. Situated on the first floor, it is easily accessible via just seven steps. The apartment comprises a total of four rooms, including three well-proportioned bedrooms that offer versatile living options. The spacious living room is an ideal retreat for the whole family and features a large, south-facing balcony that provides ample sunlight and stunning views. In addition to a guest WC, there is a bathroom equipped with both a shower and a bathtub – perfect for relaxing moments. The kitchen is practically laid out and offers plenty of space for your culinary creations. A private cellar storage unit is included, providing additional storage space. Your vehicle can be parked in the assigned carport parking space. For communal use, there is also a drying room and a bicycle storage room accessible from the outside, providing additional convenience and space for your bicycles. Both the apartment building and the apartment itself are well-maintained and ensure a quiet and pleasant living atmosphere. The fact that the building is predominantly owner-occupied also contributes to a harmonious environment. This is an ideal apartment for families seeking modern comfort in a quiet yet central location.

Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Details of amenities

- Ca. 104,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Großzügiger Balkon mit Weitblick
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftstrockenraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller ( von außen betretbar)
- Sauna gegen geringe Gebühr
- Carport

---

Im Wohngeld enthalten sind

- Heizkosten
- Müllgebühr
- Wasser/Siegegebühr (allgemein)
- Hausstrom
- Kabelfernsehen
- Kehrgebühren
- Hausmeister
- Treppenhauseinigung
- Winterdienst
- Wohngebäudeversicherung
- Bankspesen
- Verwaltergebühr
- Reparaturen
- Instandhaltungsrücklage

**Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Hamburger Stadtteil Eißendorf. Dieser Stadtteil gehört zum südlichen Hamburg und zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit sowie eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhändler und gemütliche Cafés. Für Freizeitgestaltung bieten sich viele Grünflächen und Naherholungsgebiete wie der nahegelegene Eißendorfer Forst an, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die S-Bahn-Stationen Hamburg-Harburg Rathaus und Hamburg-Heimfeld sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie das Hamburger Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile problemlos erreichen können.

Zudem profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Ärzten in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung zur A7 und A1 ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland schnell erreichen können.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung an das urbane Leben und einer naturnahen Umgebung.

**Property ID: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25135008 - 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)