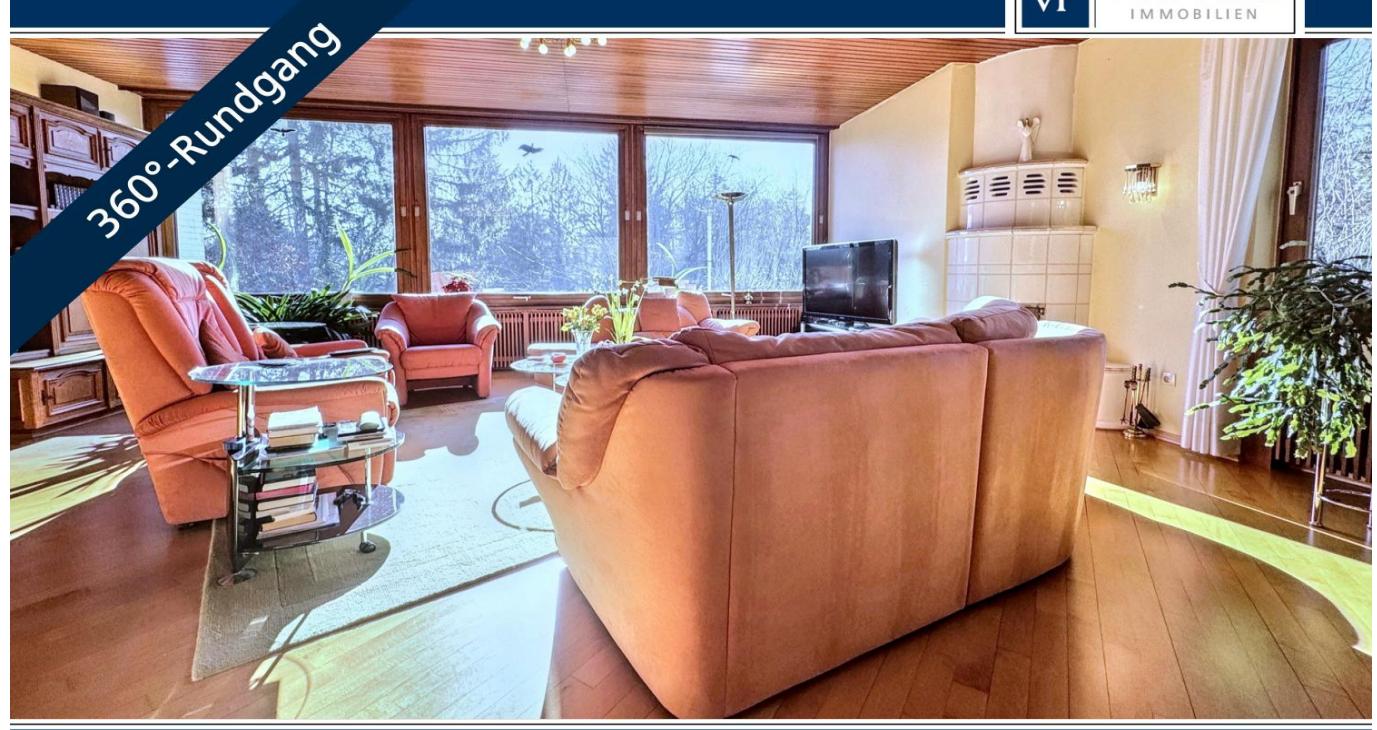


Hamburg – Eißendorf

## Attractive property with mixed residential/commercial use and building reserve on a hillside

*Property ID: 25135004H1*

360° -Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 865.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.376 m<sup>2</sup>

Property ID: 25135004H1 - 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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## At a glance

Property ID	25135004H1	Purchase Price	865.000 EUR
Living Space	ca. 189,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 24 m <sup>2</sup>
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

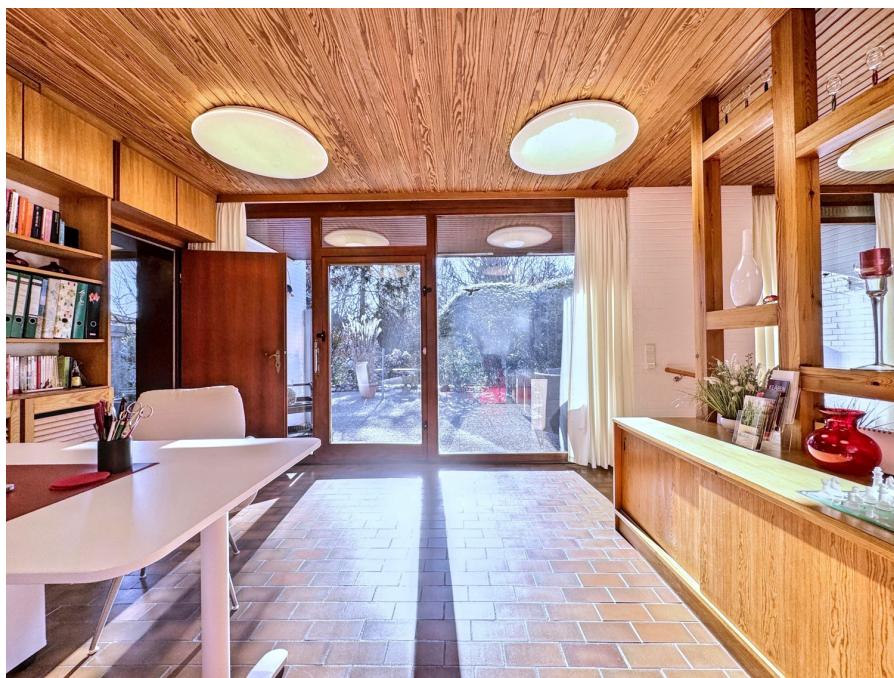
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	215.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.02.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

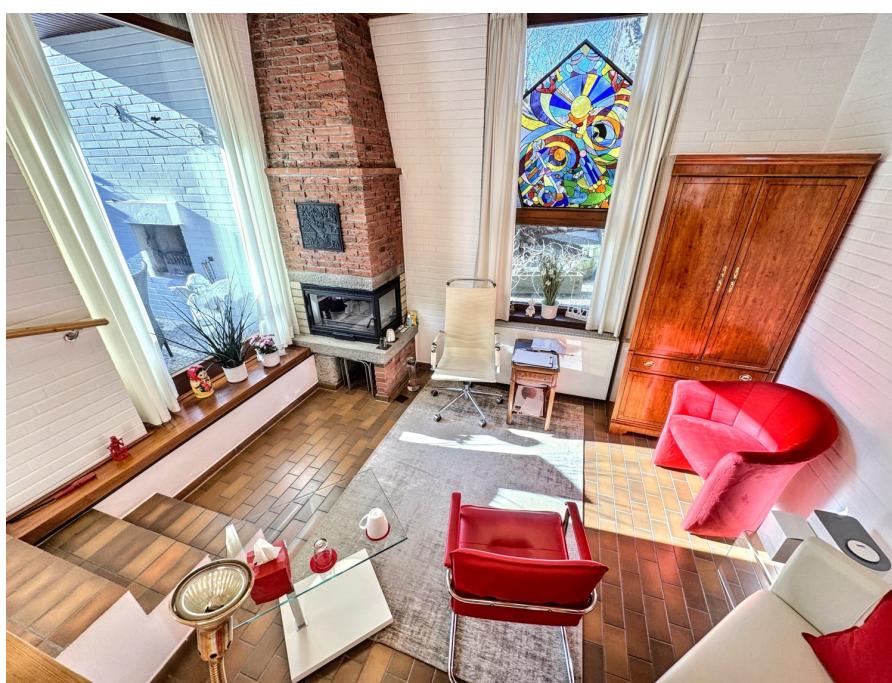
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



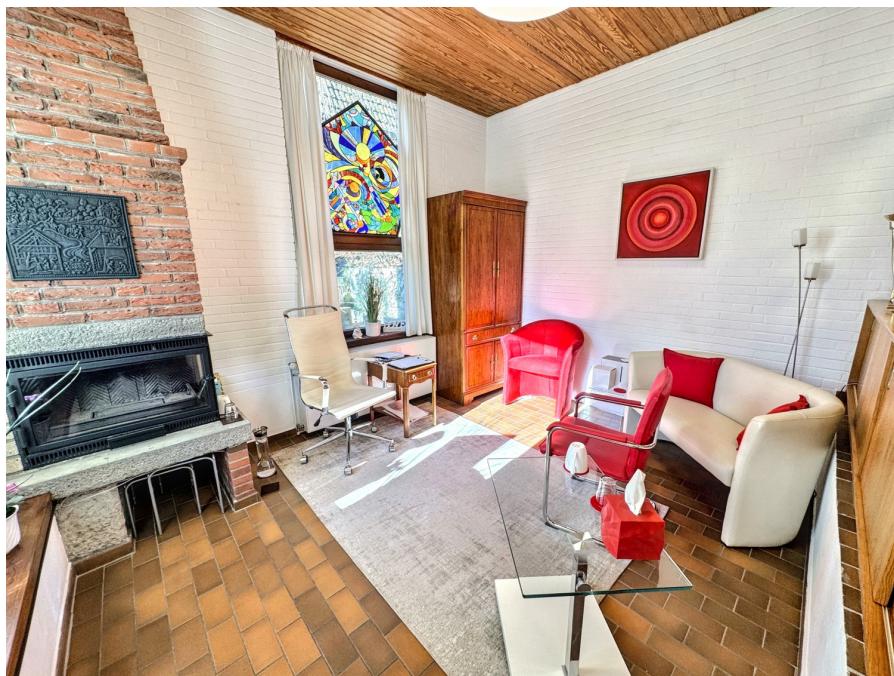
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property

**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



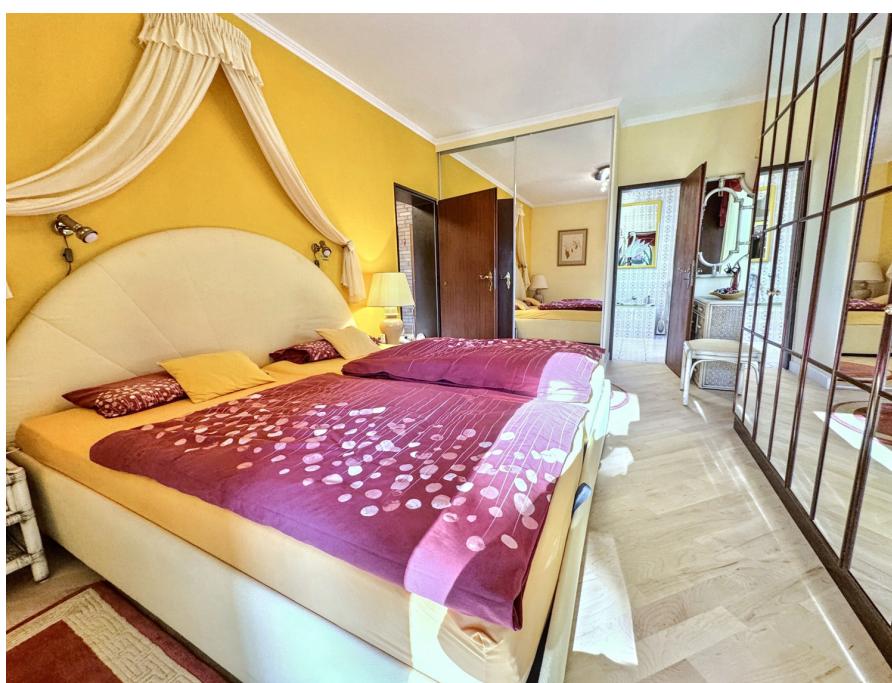
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



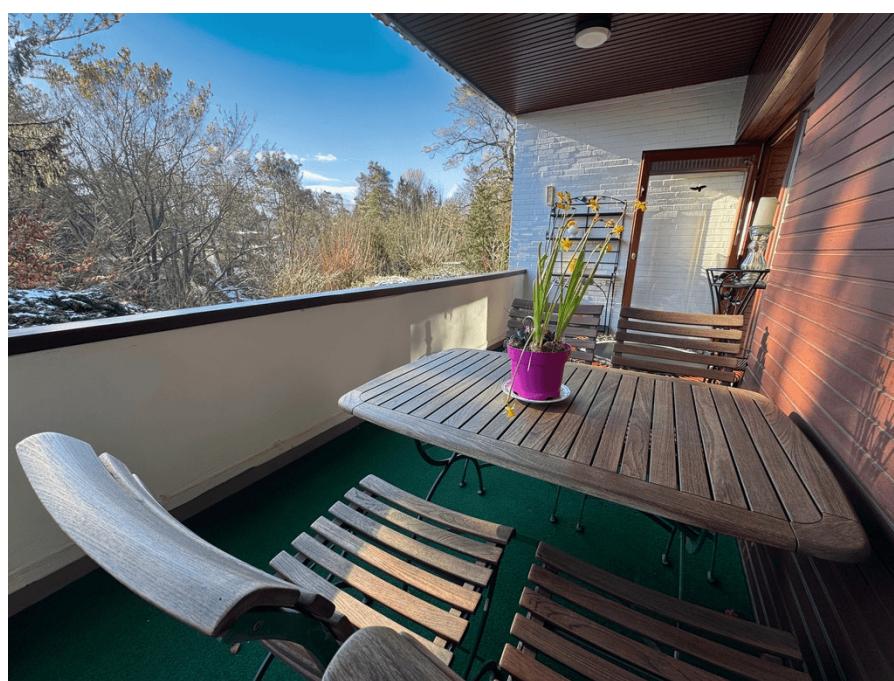
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



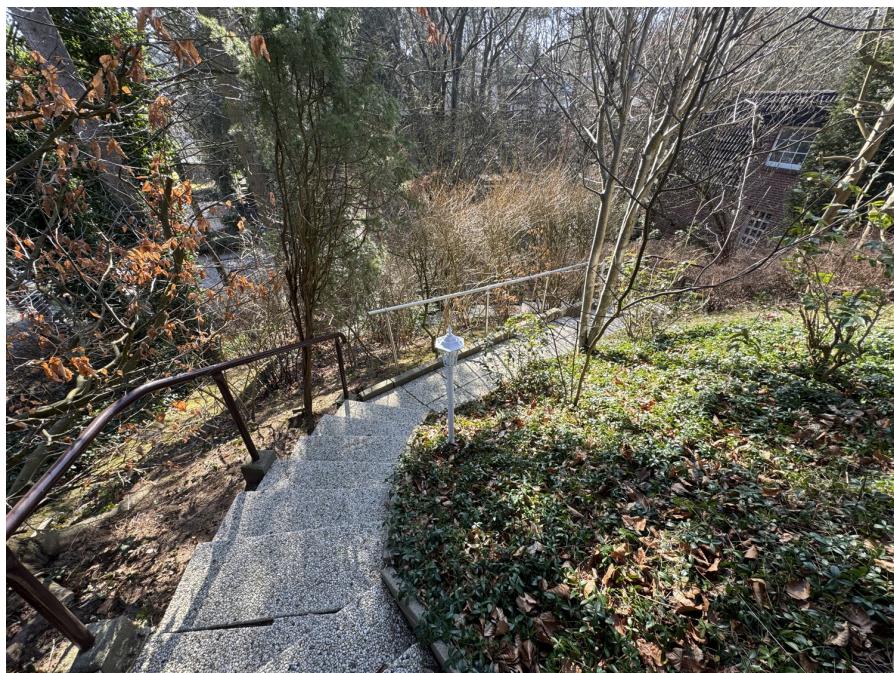
Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## The property



Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## A first impression

Thank you for your interest in this property. Please note that inquiries submitted through the portals will only be processed if a daytime telephone number is provided. After downloading the property details, you will receive a link to a 360-degree virtual tour so you can get a first impression of the house. The versatile property offers a single-family home on the upper slope, suitable for both commercial and residential use – or optionally for full private residence – as well as the possibility of constructing a new building, such as an additional single-family or semi-detached house, at the front of the property. The single-family home, built in 1972, has a living area of approximately 190 m<sup>2</sup>, spread over two levels. The entrance hall is located on the lower level, leading to a spacious room on the left. This room, currently used as a main office, provides direct access to a generous, partially covered terrace – ideal for relaxing outdoors. This level also includes two further rooms, a separate WC, and a shower room. The three additional rooms, with approximately 24 m<sup>2</sup> of usable space, currently serve as a utility room, boiler room, and storage room, supplementing the 190 m<sup>2</sup> of living space with practical additional storage. Upstairs, a spacious 54 m<sup>2</sup> living room awaits, boasting fantastic views of the surrounding countryside. Adjacent to the living room is the kitchen. Also located on this floor are a bedroom with an en-suite bathroom and a generous loggia, perfect for relaxing. The property also includes a substantial outbuilding at the rear, which can be used for storage or, in the summer, provides an inviting space for parties and social gatherings. This property combines considerable charm with great potential. The existing house offers ample living space, while the building plot is ideally suited for a further residential project. Perfect for families, multi-generational living, or as an investment property – a rare opportunity in a highly desirable location.

**Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Details of amenities

- 1.376 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche ( Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellraum)
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Terrasse teilweise überdacht und mit Markise ausgestattet
- Ca. 13 m<sup>2</sup> Loggia
- Duschbad + separates WC im Untergeschoss
- Bad en suite + separates WC im Obergeschoss
- Massive Birkenholzküche mit Granitarbeitsplatte
- Separate Speisekammer
- 2 Garagen + 2 Stellplätze
- Lastenaufzug mit Bergstation
- Massives Gartenhaus

**Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## All about the location

Der beliebte Stadtteil Eißendorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurants.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein.

Die Nähe der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Kita & Grundschule in der Alten Forst- lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren

Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

**Property ID: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25135004H1 - 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)