

Hamburg – Eidelstedt

## Casa adosada bien cuidada con un hermoso jardín en una ubicación privilegiada en Hamburgo-Eidelstedt.

Número de propiedad: 25140230

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 619.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25140230                  |
| Superficie habitable | ca. 105,74 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas      |
| Habitaciones         | 4                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1980                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 619.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 20.02.2035                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 102.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

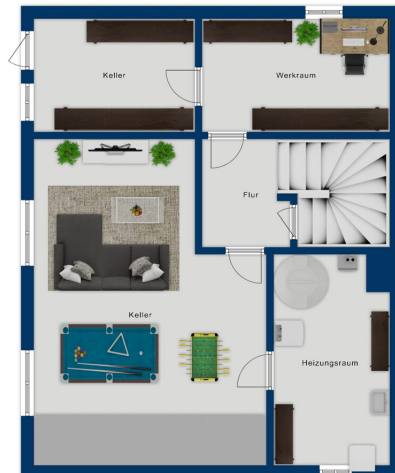
**Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: [max.oldehaver@von-poll.com](mailto:max.oldehaver@von-poll.com)**

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Una primera impresión

Esta atractiva casa adosada, ubicada en una de las zonas más codiciadas de Hamburg-Eidelstedt, se construyó en 1980 con sólidos métodos de construcción e impresiona por su impecable aspecto, su cuidada distribución y su ideal orientación suroeste. La propiedad es compartida por dos propietarios, y la mitad delantera de la casa (media parte del terreno) abarca 388 m<sup>2</sup>. Situada en una tranquila calle lateral, la casa está rodeada de viviendas unifamiliares y bifamiliares en un entorno verde. Con aproximadamente 105 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en cuatro habitaciones en dos plantas, la casa ofrece el refugio perfecto para parejas y familias. La generosa terraza, de poco más de 30 m<sup>2</sup>, y el espacioso ático sin terminar no se incluyen en el cálculo de la superficie habitable. Además, la casa cuenta con un sótano completo, que proporciona 60 m<sup>2</sup> adicionales de superficie útil. Planta baja: Desde la puerta principal, se accede al recibidor con acceso a la moderna cocina totalmente equipada, un aseo de cortesía con opción de ducha adicional y al espacioso salón-comedor con acceso a la terraza. Grandes puertas correderas dan a la tranquila terraza orientada al suroeste con toldo eléctrico y al precioso jardín. Las habitaciones luminosas, los azulejos de alta calidad, las persianas eléctricas y la calefacción por suelo radiante garantizan el máximo confort. Primera planta: Aquí encontrará tres dormitorios o despachos de buen tamaño, así como un moderno baño con ducha. La primera planta también cuenta con persianas y calefacción por suelo radiante. Una escalera desplegable conduce al espacioso ático con espacio de almacenamiento adicional. Sótano: El sótano completo tiene una entrada exterior independiente. Además del lavadero con caldera de condensación de gas (Vaillant, fabricada en 2009), hay tres habitaciones más con diversos usos. El sótano también cuenta con calefacción por suelo radiante. Un garaje en buen estado, dos casetas de jardín y un sistema solar térmico en la azotea orientada al suroeste para el suministro de agua caliente completan la propiedad. En resumen, esta casa adosada impresiona por su elegante distribución, su hermoso jardín y su atractiva ubicación, a solo cinco minutos a pie de la estación de S-Bahn Krupunder, con excelentes conexiones con el centro de Hamburgo. Con gusto le ofreceremos un recorrido virtual de 360° si lo solicita. No dude en contactarnos en cualquier momento para obtener más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Gepflegte, zeitlose Einbauküche mit Tresen
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Duschbad im Obergeschoss
- Vollkeller mit separatem Treppenzugang als zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiger, nicht ausgebauter Spitzboden bietet weitere Staufläche
- Große Terrasse (ca. 30 m²) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Großzügige Garage

**Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung ( nur ca. 450 m) liegt die S-Bahnhaltestelle "Krupunder" der S3, mit der in ca. 24 Minuten der Jungfernstieg erreicht wird.

Rund um die Station befindet sich ein Ärztehaus mit vielen Fachrichtungen nebst Apotheke, ein EDEKA Markt mit Vollsortiment und Bäcker, ein Drogeriemarkt, eine DP Postannahmestelle sowie mehrere andere Läden für den täglichen Bedarf.

Des Weiteren befindet sich das beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie das Stadtzentrum Schenefeld in der Nähe.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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