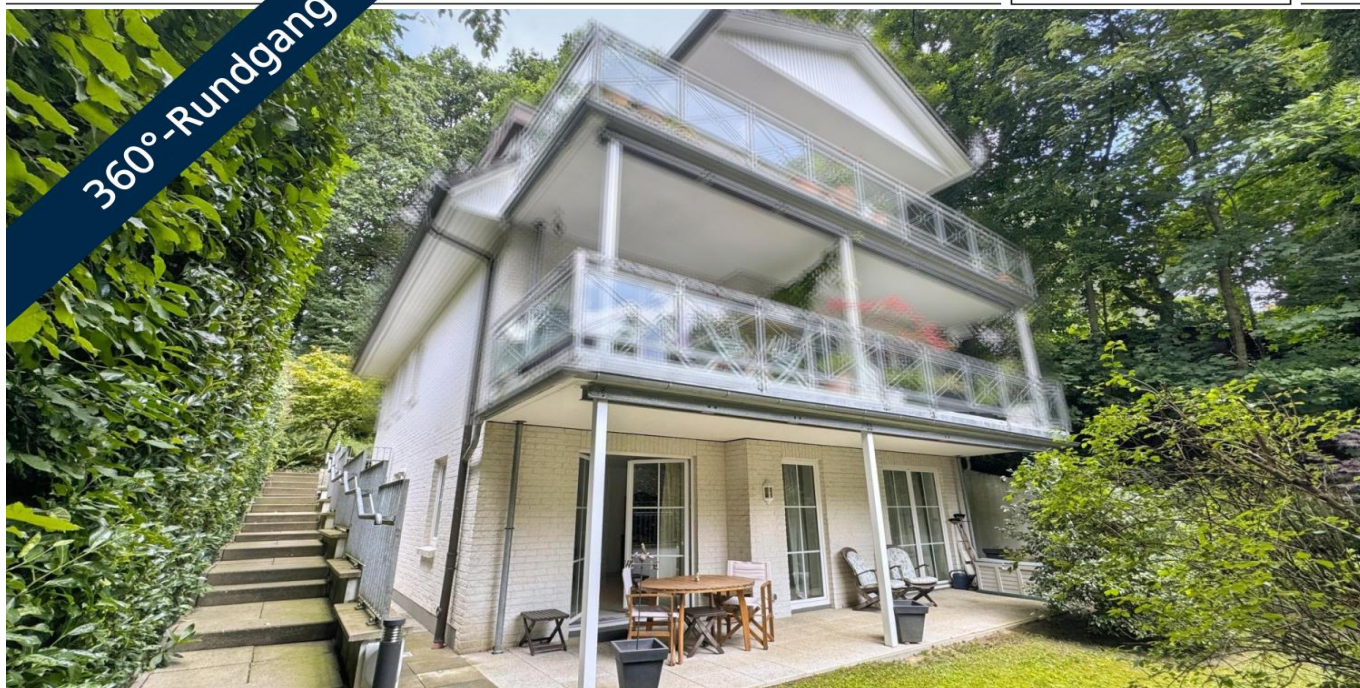


Hamburg – Eißendorf

¡Apartamento en planta baja bien mantenido en un entorno verde!

Número de propiedad: 25135028

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,32 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25135028
Superficie habitable	ca. 74,32 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	105.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	15.11.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Una primera impresión

En una ubicación agradable y tranquila en Hamburg-Eißendorf, le espera este cuidado apartamento en planta baja, enclavado en un pequeño e íntimo complejo residencial de tan solo seis unidades distribuidas en dos edificios. El apartamento que se ofrece se encuentra en el edificio trasero y es fácilmente accesible mediante un corto tramo de escaleras. Gracias a la entrada independiente, disfrutará de gran privacidad, sin necesidad de compartir la escalera. Al entrar, accederá directamente a la acogedora sala de estar, abierta y con una moderna cocina y un lavadero contiguo a la izquierda. A la derecha, se abre el espacioso salón, con acceso a la soleada terraza orientada al sur, ideal para relajarse o disfrutar del aire libre. Directamente a través del pasillo, llegará al luminoso baño, que, como todo el apartamento, cuenta con una cómoda calefacción por suelo radiante. Una ventana garantiza la ventilación natural y evita eficazmente la acumulación de humedad. La amplia bañera invita a relajarse y ofrece una comodidad excepcional. Un práctico toallero calefactable completa el equipamiento y proporciona calidez adicional. El dormitorio es cuadrado y está muy bien distribuido, lo que permite una distribución flexible y cómoda del mobiliario. Ofrece amplio espacio para una cama grande y un amplio armario sin sentirse apretado. Los ventanales de suelo a techo proporcionan abundante luz natural y una transición fluida a la terraza contigua, a la que se accede directamente desde el dormitorio, ideal para empezar el día con tranquilidad. Una ventana adicional garantiza una agradable ventilación cruzada y un clima interior siempre fresco. El apartamento incluye garaje privado, para que siempre pueda aparcar su coche de forma cómoda y segura. Hay un trastero compartido para bicicletas justo al lado. El apartamento forma parte de una pequeña comunidad de propietarios (WEG) con solo seis unidades. La cuota mensual es de 495 € e incluye todos los suministros, como calefacción, mantenimiento del jardín, servicios de conserjería y una aportación de 130 € al fondo de reserva. En resumen: un apartamento bien equipado y con un diseño cuidado, con muchas ventajas, en una ubicación agradable y con todo lo necesario para una vida cotidiana cómoda.

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com