

Hamburg - Eißendorf

# Doppelhaushälfte fußläufig zur Schule Alte Forst

*Número de propiedad: 26135001*

360°-Rundgang



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108,29 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 441 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26135001 - 21077 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: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26135001	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 108,29 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	77.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.12.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



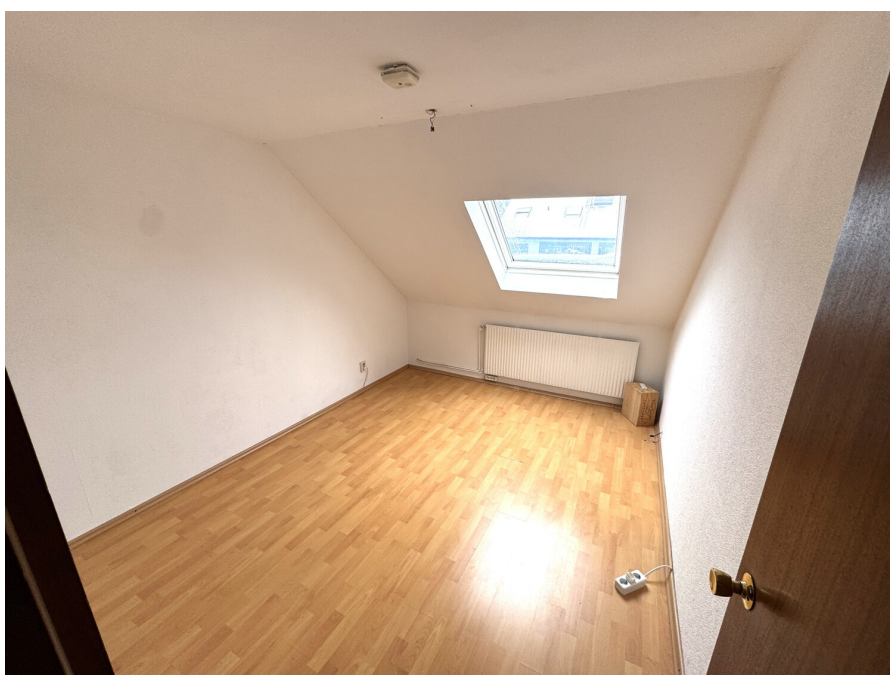
Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## La propiedad



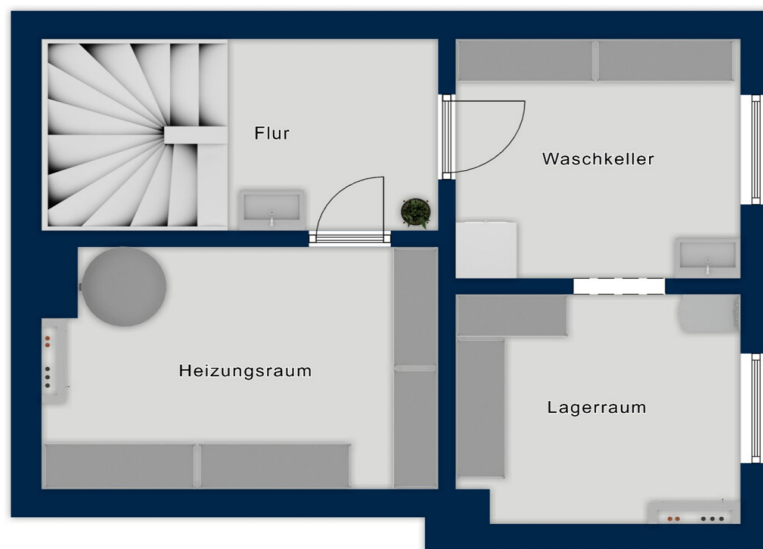
Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf

## Planos de planta





Exemplar, nicht maßstablich



Diagramm, nicht maßstablich

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: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf**

## Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Eißendorf. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage: Die Grundschule Alte Forst liegt nur rund fünf Gehminuten vom Haus entfernt. Das Haus wurde im Jahr 1978 in Fertigbauweise errichtet und präsentiert sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet die Immobilie die Möglichkeit, Modernisierungen und Renovierungen nach und nach ganz nach dem eigenen Gusto vorzunehmen.

Über den Windfang betreten Sie das Haus. Zur linken Seite befinden sich eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Rechter Hand liegt die Küche, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafräume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort für den Alltag.

Der Spitzboden eröffnet weiteres Potenzial und kann beispielsweise als zusätzliche Abstellfläche, Spielzimmer oder für andere Nutzungsideen hergerichtet werden.

Der Teilkeller des Hauses verfügt über einen Heizungsraum, einen beheizten Waschkeller sowie einen angrenzenden Lagerraum und bietet damit zusätzliche Nutzflächen.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die sich auf einem separaten Flurstück befindet und das Angebot sinnvoll ergänzt.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in attraktiver Lage suchen und dieses Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

**Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf**

## **Detalles de los servicios**

- **Ca. 441 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. Anteil am Garagengrundstück**
- **Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Gäste-WC**
- **Einbauküche 2014**
- **Garage**
- **Gartenhaus**
- **Gasheizung 2001**
- **Warmwasseraufbereitung über Solar 2001**

**Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Lage befindet sich im Süden Hamburgs im Stadtteil Eißendorf, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Bezirk Harburg. Die Umgebung ist überwiegend ruhig und wohnlich geprägt und besteht vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren, verkehrsarmen Wohnstraßen. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus: Bäume, Gärten, kleine Grünflächen sowie nahegelegene Wald- und Parkbereiche sorgen für einen naturnahen und landschaftlich geprägten Charakter. In der näheren Umgebung laden verschiedene Erholungsflächen sowie gut ausgebaute Spazier- und Radwege zu Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Joggen oder Radfahren ein. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants sind ebenso vorhanden wie Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die Bushaltestelle Strucksberg befindet sich in etwa fünf Minuten fußläufiger Entfernung und bietet eine regelmäßige Verbindung in das Zentrum von Harburg mit Anschluss an S- und Regionalbahnen sowie weiter in die Hamburger Innenstadt. Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine angenehme Ruhe und die Nähe zur Natur mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Angebote und einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

**Número de propiedad: 26135001 - 21077 Hamburg - Eißendorf**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26135001 - 21077 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](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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