

Hamburg – Eidelstedt

Maison jumelée bien entretenue avec un beau jardin dans un emplacement privilégié à Hambourg-Eidelstedt

CODE DU BIEN: 25140230

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,74 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 388 m²

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140230
Surface habitable	ca. 105,74 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	619.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	102.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



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



VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Immo Scout24

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

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Une première impression

Cette charmante maison jumelée, située dans l'un des quartiers les plus prisés de Hambourg-Eidelstedt, a été construite en 1980 selon des méthodes de construction robustes. Elle séduit par son aspect soigné, son agencement bien pensé et son orientation sud-ouest idéale. La propriété est partagée par deux propriétaires, la partie avant de la maison (la moitié du terrain) offrant une surface habitable de 388 m². Nichée dans une rue calme, la maison est entourée de maisons individuelles et jumelées, dans un cadre verdoyant. Avec environ 105 m² de surface habitable répartis sur quatre pièces et deux niveaux, elle constitue un refuge idéal pour les couples et les familles. La terrasse spacieuse de plus de 30 m² et les combles aménageables ne sont pas inclus dans le calcul de la surface habitable. De plus, la maison dispose d'un sous-sol complet, offrant 60 m² supplémentaires d'espace utilisable. Rez-de-chaussée : L'entrée principale donne sur un hall desservant une cuisine moderne et entièrement équipée, des toilettes invités avec possibilité d'installation d'une douche supplémentaire, et un vaste séjour/salle à manger s'ouvrant sur la terrasse. De grandes portes-fenêtres ouvrent sur une terrasse exposée sud-ouest, à l'abri des regards, dotée d'un store électrique et donnant sur un jardin paysager. Des pièces lumineuses, un carrelage de qualité, des volets roulants électriques et un chauffage au sol garantissent un confort optimal. Premier étage : Vous y trouverez trois chambres ou bureaux de belles dimensions, ainsi qu'une salle de douche moderne. Le premier étage est également équipé de volets roulants et d'un chauffage au sol. Un escalier escamotable permet d'accéder aux combles spacieux offrant un espace de rangement supplémentaire. Sous-sol : Le sous-sol, entièrement aménagé, dispose d'une entrée indépendante. Outre la buanderie avec chaudière à condensation au gaz (Vaillant, fabriquée en 2009), il comprend trois autres pièces aux multiples possibilités d'aménagement. Le sous-sol est également équipé d'un chauffage au sol. Un garage en bon état, deux abris de jardin et un système solaire thermique sur le toit exposé sud-ouest pour la production d'eau chaude sanitaire complètent ce bien. En résumé, cette maison jumelée séduit par son agencement bien pensé, son jardin paysager et son emplacement privilégié, à seulement cinq minutes à pied de la station de S-Bahn Krupunder, offrant d'excellentes liaisons avec le centre-ville de Hambourg. Nous serons ravis de vous proposer une visite virtuelle à 360° sur demande. N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com