Hamburg – Eidelstedt

Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Eidelstedt an der Grenze zu Stellingen

CODE DU BIEN: 25140220

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,45 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 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: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140220
Surface habitable	ca. 87,45 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.05.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	96.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

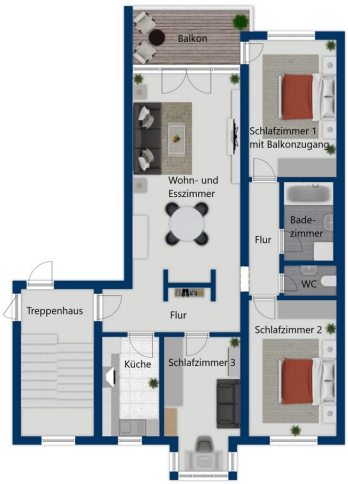
La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 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: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Une première impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 60 Wohneinheiten, die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Zusätzlich gehören fünf Altbauwohnungen zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), sodass die gesamte WEG aus 65 Einheiten besteht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² bietet die gut geschnittene Wohnung ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine junge Familie. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt. Die moderne, schwarze Einbauküche ist jüngeren Datums, weist jedoch stellenweise leichte Gebrauchsspuren auf. Das innenliegende Badezimmer und das separate WC sind zeitlos hell gefliest. In den restlichen Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, der eine moderne Optik bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist ein Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket sinnvoll ab.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sowie kurze Wege zu attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt unter Berücksichtigung des in der Jahresabrechnung 2024 ausgewiesenen Guthabens 388,67?€. Davon entfallen 71,16?€ auf die Erhaltungsrücklage

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss, eine gute Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Détails des commodités

- Guter Wohnungsschnitt mit insgesamt 4 Zimmern
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Energieeffizienzklasse C
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Einbauküche inklusive
- Separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Eidelstedt, direkt an der Grenze zum benachbarten Stellingen – einer gewachsenen, urban geprägten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Eidelstedter Platz und die Stellinger Höfe ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station „Eidelstedt“ ist fußläufig in ca. 10 Minuten querfeldein erreichbar. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das Umland.

Naherholungsgebiete in der Nähe, wie z.B. der Volkspark, der Sola-Bona-Park oder das Niendorfer Gehege stellen einen hohen Freizeitwert dar. Diese gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25140220 - 22525 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