Hamburg – Eißendorf

Bezugsfertiges und energetisch modernisiertes Architektenhaus!

CODE DU BIEN: 24135013

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,84 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m^2

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

- 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: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24135013
Surface habitable	ca. 103,84 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	579.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	114.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

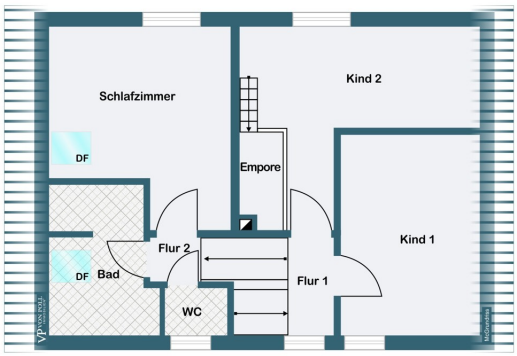
La propriété

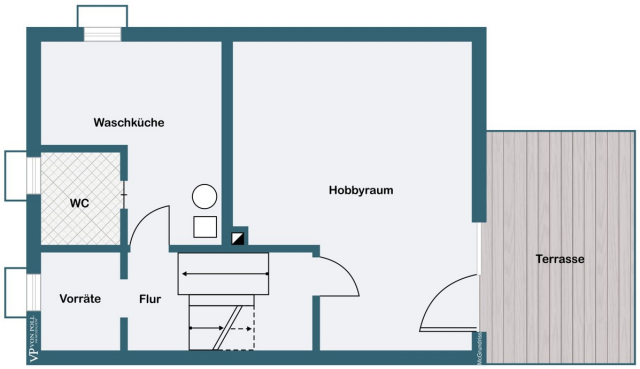
CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einladende Einfamilienhaus besticht durch seine außergewöhnliche Architektur in Split-Level-Bauweise und befindet sich in begehrter Lage von Eißendorf. Hier können Sie sofort einziehen! Lediglich die Außenanlage des Hauses dürfen noch nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Hierfür stehen mehrere Terrassen mit Südausrichtung zur Verfügung. Das 1988 erbaute Architektenhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 105 m² ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit insgesamt vier Zimmern + einem wohnlich nutzbaren Hobbyraum, einer Einbauküche, 2 Gäste-WCs und einem Badezimmer mit Wanne und Dusche erfüllt es alle Ansprüche an modernes Wohnen. Im Jahr 2023 wurde das Haus gemäß Sanierungsfahrplan saniert und modernisiert. Dank der durchgeführten Dämmmaßnahmen, der neuen Dacheindeckung und der neuen Fenster mit Dreifachverglasung genießen Sie nun ein optimales Raumklima und eine verbesserte Energieeffizienz. Ebenso attraktiv wie die Ausstattung ist die Lage des Hauses. Hamburg Eißendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Einfamilienhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen dieses Traumhaus persönlich vor!

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Détails des commodités

- Grundstücksanteil 480 m²
- Wohnfläche ca. 104 m² + großer wohnlich nutzbarer Kellerraum
- Splitlevelbauweise
- 4 Zimmer + wohnlich nutzbarer Hobbyraum
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten und Terrassenzugang
- Badezimmer mit Wanne und Dusche und getrenntes WC im Obergeschoss
- Gäste-WC Ergeschoss und Gäste-WC im Untergeschoss
- Baujahr Wärmeerzeuger 2017
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Waschkeller
- Garage (mit vorbereitetem Wallboxkabel)

Modernsierungen

- Fassadendämmung und Fenster 2023
- Dachdämmung und Dacheindeckung 2023 (gem. Sanierungsfahrplan)

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Tout sur l'emplacement

Der beliebte Stadtteil Eißendorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Lidl, Penny und Edeka. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Die Nähe der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Kita Elbkinder oder Kita Schöne Kleine Welt sowie die Grundschule Marmstorf lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren Die Autobahnen/Bundesstraßen A1, A7, B73 und B75 sind innerhalb von 5 bis 10 min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Die Bushaltestellen Raabenstein und Neuer Friedhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar! Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 114.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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 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.

CODE DU BIEN: 24135013 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hambourg - Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com