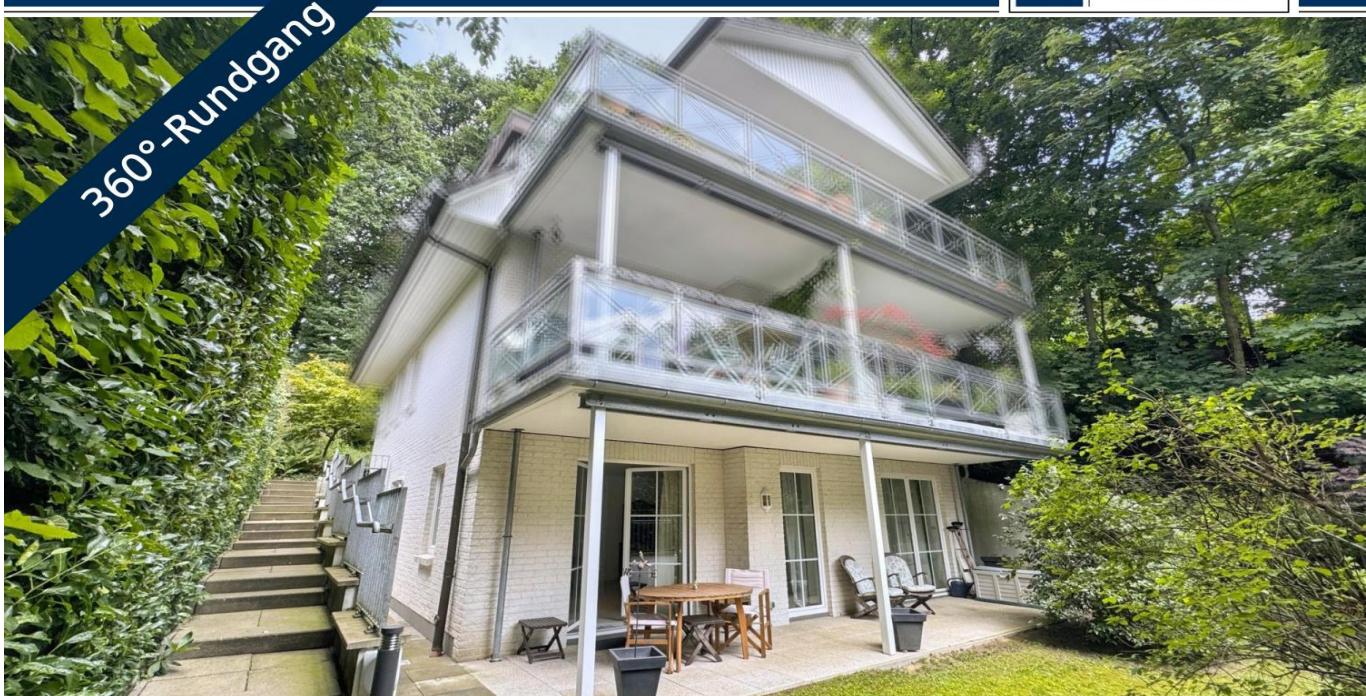


Hamburg – Eißendorf

Appartement en rez-de-chaussée bien entretenu dans un cadre verdoyant !

CODE DU BIEN: 25135028

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,32 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135028	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 74,32 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2000	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

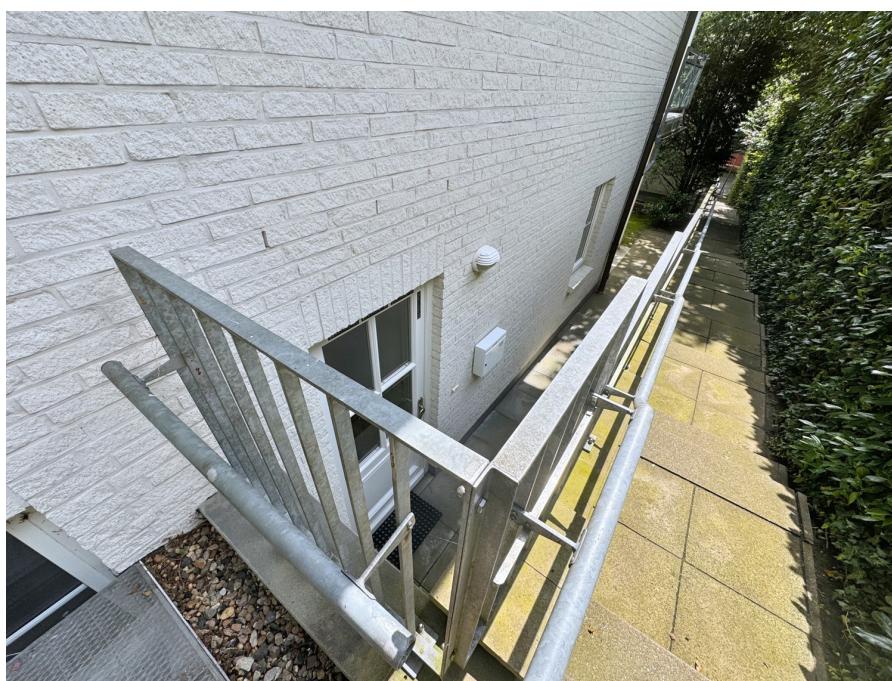
CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2027	Consommation finale d'énergie	105.70 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Une première impression

Situé dans un quartier calme et agréable d'Hambourg-Eißendorf, ce charmant appartement de plain-pied, en excellent état, vous attend au sein d'une petite résidence intimiste de seulement six appartements répartis dans deux bâtiments. L'appartement proposé se trouve dans le bâtiment arrière et est facilement accessible par un court escalier. Grâce à son entrée indépendante, vous bénéficiez d'une grande intimité, sans cage d'escalier commune. En entrant, vous accédez directement à une pièce de vie ouverte et accueillante, avec une cuisine moderne et une buanderie attenante sur la gauche. À droite, le spacieux séjour s'ouvre sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud, idéale pour se détendre ou profiter du plein air. En face, au bout du couloir, vous arrivez à la salle de bains lumineuse qui, comme le reste de l'appartement, est équipée d'un chauffage au sol. Une fenêtre assure une ventilation naturelle et prévient efficacement la formation d'humidité. La baignoire spacieuse invite à la relaxation et offre un confort exceptionnel. Un sèche-serviettes pratique complète les équipements et apporte une chaleur supplémentaire. La chambre, de forme carrée, est très bien agencée, permettant une disposition flexible et confortable du mobilier. Cet appartement offre un espace généreux pour un grand lit et une armoire spacieuse sans aucune sensation d'étroitesse. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une transition fluide vers la terrasse attenante, accessible directement depuis la chambre – idéale pour bien commencer la journée. Une fenêtre supplémentaire assure une ventilation naturelle agréable et un climat intérieur toujours frais.

L'appartement comprend un garage privatif, vous permettant de garer votre voiture facilement et en toute sécurité. Un local à vélos commun se trouve juste à côté. L'appartement fait partie d'une petite copropriété (WEG) de seulement six logements. Les charges mensuelles s'élèvent à 495 € et incluent déjà toutes les prestations telles que le chauffage, l'entretien des espaces verts, les services de conciergerie et une contribution de 130 € au fonds de réserve. En résumé : un appartement bien conçu et équipé, offrant de nombreux atouts, dans un emplacement agréable et avec tout le confort nécessaire au quotidien.

CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

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

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

www.von-poll.com