

Hamburg – Eißendorf

## Réservé ! Superbe appartement de 4 pièces avec balcon offrant une vue panoramique.

CODE DU BIEN: 25135008



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

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25135008 - 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135008
Surface habitable	ca. 104,66 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	310.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1974



CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

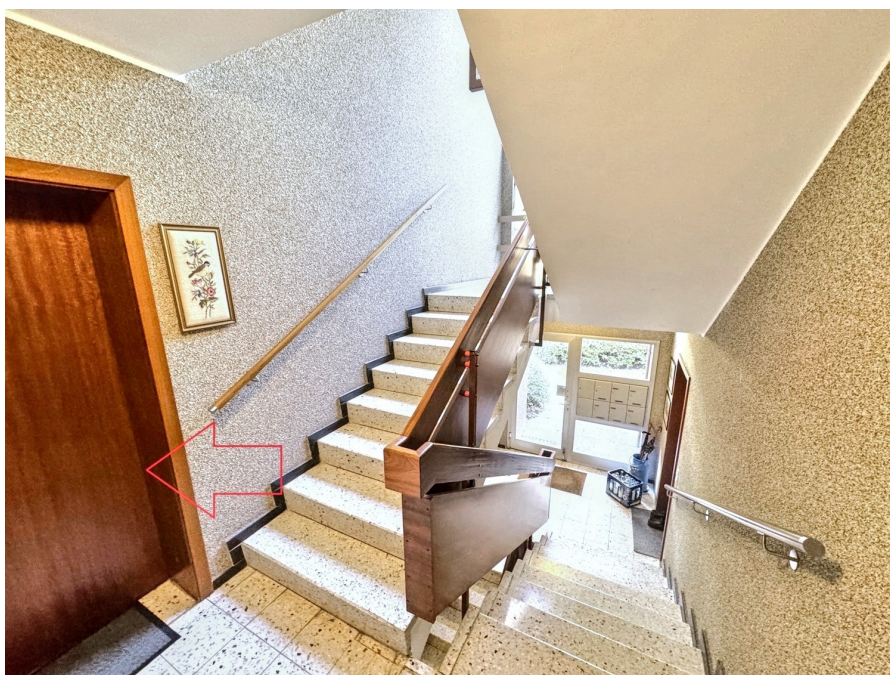
## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

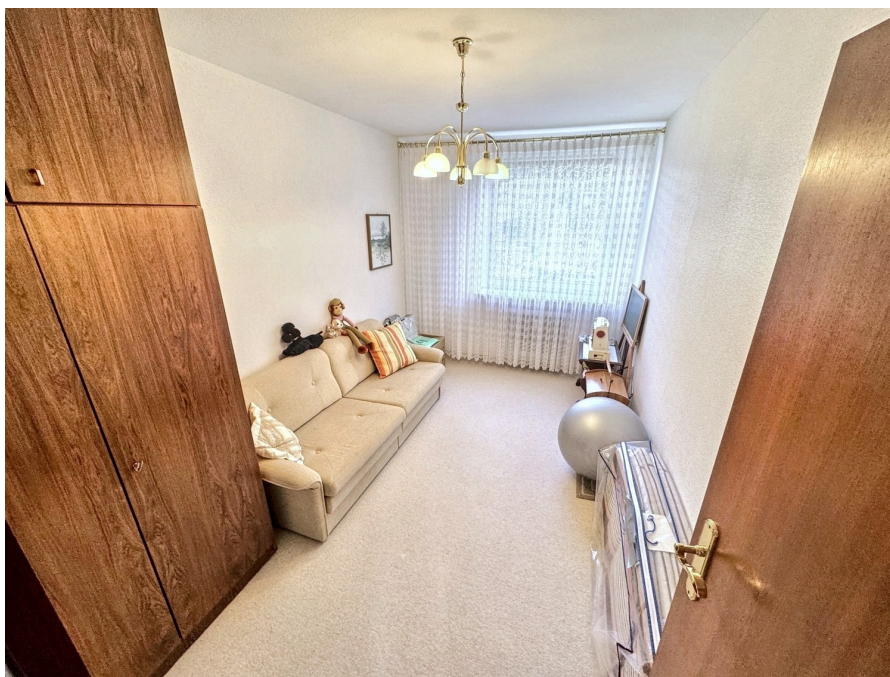
## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25135008 - 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Une première impression

Merci de votre intérêt pour ce bel appartement. Veuillez noter que les demandes soumises via les portails immobiliers ne seront traitées que si un numéro de téléphone où vous joindre en journée est fourni. Cet appartement d'environ 105 m<sup>2</sup> est situé dans un immeuble bien entretenu, principalement occupé par ses propriétaires. Situé au premier étage, il est facilement accessible par un escalier de sept marches. L'appartement comprend quatre pièces, dont trois chambres spacieuses offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Le vaste séjour est un lieu de vie idéal pour toute la famille et dispose d'un grand balcon exposé plein sud, baigné de lumière naturelle et offrant une vue imprenable. Outre des toilettes invités, l'appartement comprend une salle de bains équipée d'une douche et d'une baignoire, parfaite pour se détendre. La cuisine, fonctionnelle et bien agencée, offre un bel espace pour vos créations culinaires. Une cave privative est incluse, offrant un espace de rangement supplémentaire. Vous pouvez garer votre véhicule dans l'emplacement de parking couvert qui vous est réservé. À disposition des parties communes, un séchoir et un local à vélos accessibles de l'extérieur offrent un confort et un espace supplémentaires pour vos vélos. L'immeuble et l'appartement lui-même sont bien entretenus et offrent un cadre de vie calme et agréable. Le fait que l'immeuble soit majoritairement occupé par ses propriétaires contribue également à cette atmosphère harmonieuse. Cet appartement est idéal pour les familles recherchant le confort moderne dans un emplacement calme et central.

CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Détails des commodités

- Ca. 104,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Großzügiger Balkon mit Weitblick
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftstrockenraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller ( von außen betretbar)
- Sauna gegen geringe Gebühr
- Carport

---

Im Wohngeld enthalten sind

- Heizkosten
- Müllgebühr
- Wasser/Siegegebühr (allgemein)
- Hausstrom
- Kabelfernsehen
- Kehrgebühren
- Hausmeister
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Wohngebäudeversicherung
- Bankspesen
- Verwaltergebühr
- Reparaturen
- Instandhaltungsrücklage

**CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Hamburger Stadtteil Eißendorf. Dieser Stadtteil gehört zum südlichen Hamburg und zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit sowie eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhändler und gemütliche Cafés. Für Freizeitgestaltung bieten sich viele Grünflächen und Naherholungsgebiete wie der nahegelegene Eißendorfer Forst an, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die S-Bahn-Stationen Hamburg-Harburg Rathaus und Hamburg-Heimfeld sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie das Hamburger Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile problemlos erreichen können.

Zudem profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Ärzten in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung zur A7 und A1 ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland schnell erreichen können.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung an das urbane Leben und einer naturnahen Umgebung.

CODE DU BIEN: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25135008 - 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](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

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

---

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