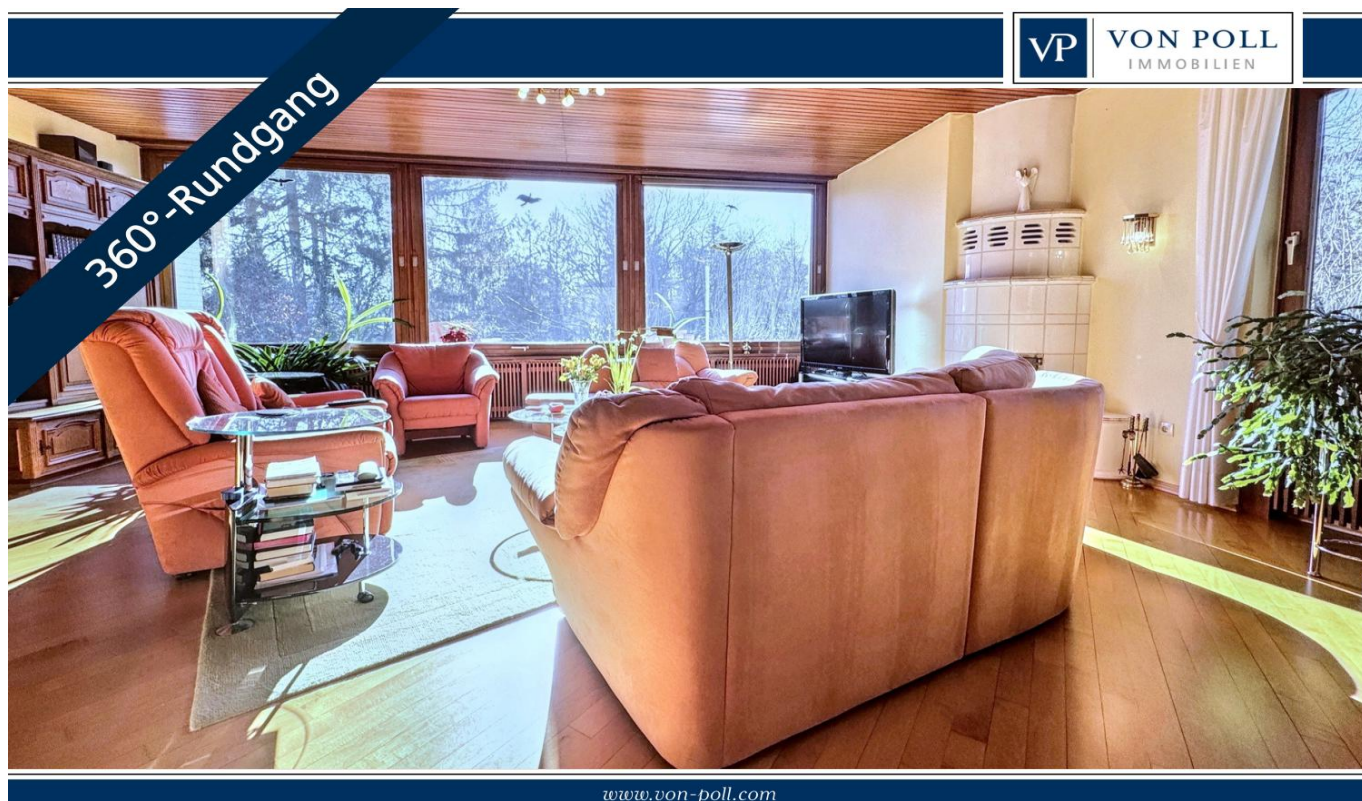


Hamburg – Eißendorf

## Propriété attrayante à usage mixte résidentiel/commercial avec réserve constructible sur un versant

CODE DU BIEN: 25135004H1



PRIX D'ACHAT: 865.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.376 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25135004H1                    |
| Surface habitable      | ca. 189,9 m <sup>2</sup>      |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1972                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 865.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                               |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 215.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135004H1 - 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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Une première impression

Merci de votre intérêt pour ce bien. Veuillez noter que les demandes soumises via les portails ne seront traitées que si un numéro de téléphone où vous joindre en journée est fourni. Après avoir téléchargé la fiche descriptive du bien, vous recevrez un lien vers une visite virtuelle à 360° vous permettant de découvrir la maison. Ce bien polyvalent comprend une maison individuelle située en haut de la colline, convenant à un usage commercial et/ou résidentiel – ou encore à une résidence privée – ainsi que la possibilité de construire un nouveau bâtiment, tel qu'une maison individuelle ou jumelée supplémentaire, à l'avant de la propriété. La maison individuelle, construite en 1972, offre une surface habitable d'environ 190 m<sup>2</sup>, répartie sur deux niveaux. Le hall d'entrée se situe au rez-de-chaussée et dessert, sur la gauche, une pièce spacieuse. Cette pièce, actuellement utilisée comme bureau, donne directement accès à une grande terrasse partiellement couverte, idéale pour se détendre en plein air. Ce niveau comprend également deux autres pièces, des toilettes séparées et une salle d'eau. Les trois pièces supplémentaires, d'une superficie d'environ 24 m<sup>2</sup>, servent actuellement de buanderie, de chaufferie et de débarras, complétant ainsi les 190 m<sup>2</sup> de surface habitable par un espace de rangement supplémentaire très pratique. À l'étage, un spacieux séjour de 54 m<sup>2</sup> offre une vue imprenable sur la campagne environnante. La cuisine est attenante au séjour. On trouve également à ce niveau une chambre avec salle de bains privative et une loggia généreuse, idéale pour se détendre. La propriété comprend également une importante dépendance à l'arrière, qui peut servir de remise ou, en été, se transformer en un espace convivial pour les réceptions et les réunions. Cette propriété allie un charme indéniable à un fort potentiel. La maison existante offre un espace de vie généreux, tandis que le terrain est parfaitement adapté à un projet de construction résidentielle. Parfaite pour les familles, les familles multigénérationnelles ou comme investissement locatif, cette propriété représente une opportunité rare dans un emplacement très recherché.

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Détails des commodités

- 1.376 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche ( Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellraum)
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Terrasse teilweise überdacht und mit Markise ausgestattet
- Ca. 13 m<sup>2</sup> Loggia
- Duschbad + separates WC im Untergeschoss
- Bad en suite + separates WC im Obergeschoss
- Massive Birkenholzküche mit Granitarbeitsplatte
- Separate Speisekammer
- 2 Garagen + 2 Stellplätze
- Lastenaufzug mit Bergstation
- Massives Gartenhaus

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 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 Restaurationen.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. 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 & Grundschule in der Alten Forst- lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren

Buslinien sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25135004H1 - 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)