

Hamburg – Eidelstedt

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in bester Lage von Hamburg-Eidelstedt

????????? ??????????: 25140230

360°-Rundgang



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

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 105,74 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 388 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25140230	????? ???????	619.000 EUR
????????????	ca. 105,74 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	???????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	1980	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.02.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Gold Partner**  
ImmoScout24

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

**Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: max.oldehaver@von-poll.com**

???????? ?????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

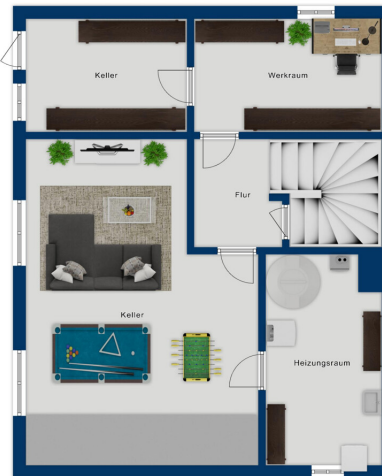
??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ??????????????.

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

??? ?????? ???????????

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in einer der besten Lagen von Hamburg-Eidelstedt wurde 1980 in Massivbauweise errichtet und besticht durch ihre gepflegte Optik, den durchdachten Grundriss und die ideale Südwestausrichtung. Zwei Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück, wobei die anteilige Grundstücksfläche der hier inserierten vorderen Doppelhaushälfte (1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück) 388 m<sup>2</sup> beträgt. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Seitenstraße und die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer über zwei Ebenen, bietet das Haus den perfekten Rückzugsort für Paare und Familien. Nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist die großzügig angelegte Terrasse mit einer Größe von knapp über 30 m<sup>2</sup> sowie der geräumige, nicht ausgebaute Spitzboden. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert, sodass durch das Kellergeschoss eine zusätzliche Nutzfläche von über 60 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

#### Erdgeschoss

Von der Hauseingangstür gelangen Sie in die Diele mit Zugang zur modern ausgestatteten Küche, dem Gäste-WC mit Option zum Einbau einer zusätzlichen Dusche sowie dem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Große Terrassentüren öffnen sich zur nicht einsehbaren Südwestterrasse mit elektrischer Markise und in den liebevoll angelegten Garten. Helle Räume, hochwertige Fliesen, elektrisch betriebene Rollläden und Fußbodenheizung sorgen für Komfort.

#### Obergeschoss

Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein modernes Duschbad. Auch im Obergeschoss sind Rollläden und Fußbodenheizung vorhanden. Über eine Ausziehtreppe erreichen Sie den geräumigen Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche.

#### Kellergeschoss

Der Vollkeller verfügt über einen separaten Außenzugang. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009) stehen drei weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch der Keller verfügt über eine Fußbodenheizung.

Eine gepflegte Garage, zwei Gartenhütten sowie eine Solarthermie-Anlage auf dem



Südwestdach zur Warmwasserunterstützung runden das Angebot ab.

Zusammengefasst besticht die Doppelhaushälfte durch einen durchdachten Grundriss, einen liebevoll angelegten Garten und eine attraktive Lage, nur fünf Gehminuten von der S-Bahn Krupunder entfernt, welches eine ideale Anbindung an die Hamburger Innenstadt gewährleistet.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????????? ??? ??????????

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Gepflegte, zeitlose Einbauküche mit Tresen
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Duschbad im Obergeschoss
- Vollkeller mit separatem Treppenzugang als zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiger, nicht ausgebauter Spitzboden bietet weitere Staufläche
- Große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Großzügige Garage

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung ( nur ca. 450 m) liegt die S-Bahnhaltestelle "Krupunder" der S3, mit der in ca. 24 Minuten der Jungfernstieg erreicht wird.

Rund um die Station befindet sich ein Ärztehaus mit vielen Fachrichtungen nebst Apotheke, ein EDEKA Markt mit Vollsortiment und Bäcker, ein Drogeriemarkt, eine DP Postannahmestelle sowie mehrere andere Läden für den täglichen Bedarf.

Des Weiteren befindet sich das beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie das Stadtzentrum Schenefeld in der Nähe.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

???????? ??????????: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0  
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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