Hamburg – Eidelstedt

Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Eidelstedt an der Grenze zu Stellingen

??????? ????????: 25140220

???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 87,45 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ??? ?????

??????? ????????	25140220
?????????	ca. 87,45 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	399.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.05.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	96.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1994

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

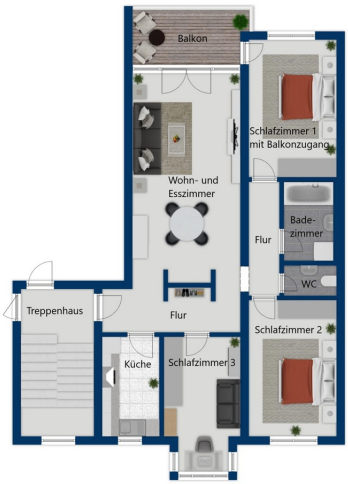
?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

?? ???????

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

??????



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

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 60 Wohneinheiten, die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Zusätzlich gehören fünf Altbauwohnungen zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), sodass die gesamte WEG aus 65 Einheiten besteht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² bietet die gut geschnittene Wohnung ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine junge Familie. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt. Die moderne, schwarze Einbauküche ist jüngeren Datums, weist jedoch stellenweise leichte Gebrauchsspuren auf. Das innenliegende Badezimmer und das separate WC sind zeitlos hell gefliest. In den restlichen Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, der eine moderne Optik bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist ein Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket sinnvoll ab.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sowie kurze Wege zu attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt unter Berücksichtigung des in der Jahresabrechnung 2024 ausgewiesenen Guthabens 388,67?€. Davon entfallen 71,16?€ auf die Erhaltungsrücklage

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss, eine gute Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

- Guter Wohnungsschnitt mit insgesamt 4 Zimmern
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Energieeffizienzklasse C
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Einbauküche inklusive
- Separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Eidelstedt, direkt an der Grenze zum benachbarten Stellingen – einer gewachsenen, urban geprägten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Eidelstedter Platz und die Stellinger Höfe ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station „Eidelstedt“ ist fußläufig in ca. 10 Minuten querfeldein erreichbar. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das Umland.

Naherholungsgebiete in der Nähe, wie z.B. der Volkspark, der Sola-Bona-Park oder das Niendorfer Gehege stellen einen hohen Freizeitwert dar. Diese gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ????????: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25140220 - 22525 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