Hamburg – Eppendorf

Energieeffizientes Stadthaus in Eppendorf

??????? ????????: 25139004

???? ??????: 955.555 EUR • ?????????: ca. 117 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 102 m²

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25139004
?????????	ca. 117 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2014

???? ??????	955.555 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
????????????????? ?????	ca. 21 m²
??????	???????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	29.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	17.08.2024	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

?? ???????

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

Willkommen in Hamburg-Eppendorf! Dieses Stadthaus in zweiter Reihe verbindet Ruhe und urbanes Leben harmonisch miteinander. Auf ca. 117?m² Wohnfläche erwarten Sie fünf bis sechs vielseitig nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.
Das 2014 erbaute und kürzlich umfassend renovierte Haus befindet sich in tadellosem Zustand – Sie können sofort einziehen! Der Parkettboden wurde frisch aufgearbeitet, alle Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen. Die Kunstofffenster sind schall- und wärmegedämmt. Eine Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für behagliche Wärme und zusätzlichen Komfort. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Energieeffizienz, das zentrale Be- und Entlüftungssystem, die moderne Erdgasheizung und die Solarthermieanlage auf dem Dach.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie im Erdgeschoss linkerhand in den Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und einem kleinen Garten. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Duschbad mit WC und die im hinteren Bereich gelegene Küche, die sich mit bodentiefen Fenstern zum Lichthof öffnet.
Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer. Das nach vorne gelegene Zimmer besticht durch zwei große Fenster, die für viel Helligkeit sorgen. Dieser Raum kann bei Bedarf in zwei separate kleinere Räume geteilt werden, so könnten insgesamt sechs Zimmer im Haus entstehen. Das andere Zimmer auf dieser Etage verfügt über bodentiefe Fenster und Zugang zum Lichthof, welcher sich über alle drei Etagen streckt. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.
Das obere Staffelgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer. Das vordere bietet direkten Zugang zur großzügigen, sonnigen Dachterrasse mit West-Ausrichtung – ein perfekter Ort um entspannte Stunden zu genießen. Das rückwärtige Zimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Lichthof.
Im ca. 21m² großen Untergeschoss finden Sie praktische Abstellflächen sowie die moderne Heizungsanlage. Besonders komfortabel: Von hier aus gelangen Sie direkt zum hauseigenen Tiefgaragenstellplatz – ein Komfort, den man in Eppendorf sehr schätzt.

Dieses moderne Stadthaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als gemütliches Familienheim, urbanes Refugium für Paare oder als geräumige Wohngemeinschaft – das großzügige Raumangebot lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen.
Die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) macht das Haus zudem besonders attraktiv für medizinisches Fachpersonal oder Studierende.

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

Ihr neues Zuhause befindet sich in Hamburg-Eppendorf, direkt an der Grenze zu Lokstedt. Das Stadthaus liegt in zweiter Bebauungsreihe und bietet Ihnen damit eine besondere Abgeschiedenheit und Ruhe – mitten im urbanen Geschehen.
Eppendorf zeichnet sich durch seinen einzigartigen Mix aus stilvoller Architektur, grünen Oasen und hervorragender Infrastruktur aus. Hier verbindet sich der Charme eines gewachsenen Viertels mit dem Puls der Großstadt.

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum und darüber hinaus. Verschiedene Buslinien sind schnell erreichbar und bringen Sie bequem in alle Teile der Stadt. Auch die Anbindung an die Autobahn A7 ist unkompliziert. Besonders vielversprechend ist der geplante Ausbau der neuen U-Bahn-Linie U5: In wenigen Jahren wird in direkter Nähe eine Haltestelle am nördlichen Ende des Universitätsklinikums Eppendorf entstehen. Damit wird auch dieser Teil Eppendorfs an das Hamburger U-Bahn-Netz angeschlossen – eine hervorragende Perspektive!

Eppendorf ist bekannt für seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Entlang der Eppendorfer Landstraße und am Eppendorfer Baum finden Sie eine erlesene Auswahl an Boutiquen, Feinkostläden, Bäckereien und Supermärkten für den täglichen Bedarf. Charmante Cafés und Restaurants laden zum Verweilen und Genießen ein und bieten kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack.
Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Eppendorfer Park und die idyllischen Alsterkanäle laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Kanufahrten ein. Auch der Tierpark Hagenbeck ist schnell erreicht und ein beliebtes Ausflugsziel für Familien.
Die hohe Lebensqualität in Eppendorf zeigt sich auch in der ausgezeichneten Versorgung im Bereich Bildung und Gesundheit. Eine Vielzahl an Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe macht die Lage besonders attraktiv für junge Familien. Die Nähe zum renommierten Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) ist nicht nur für medizinisches Fachpersonal ein großer Vorteil, sondern bietet auch eine hervorragende medizinische Versorgung direkt vor der Haustür.

Diese Lage vereint somit die Ruhe und Exklusivität eines zurückgezogenen Wohnorts mit der Lebendigkeit und den Annehmlichkeiten eines der begehrtesten Stadtteile Hamburgs – ein perfekter Ort, um das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen.

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2024.
Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

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

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

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

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

www.von-poll.com