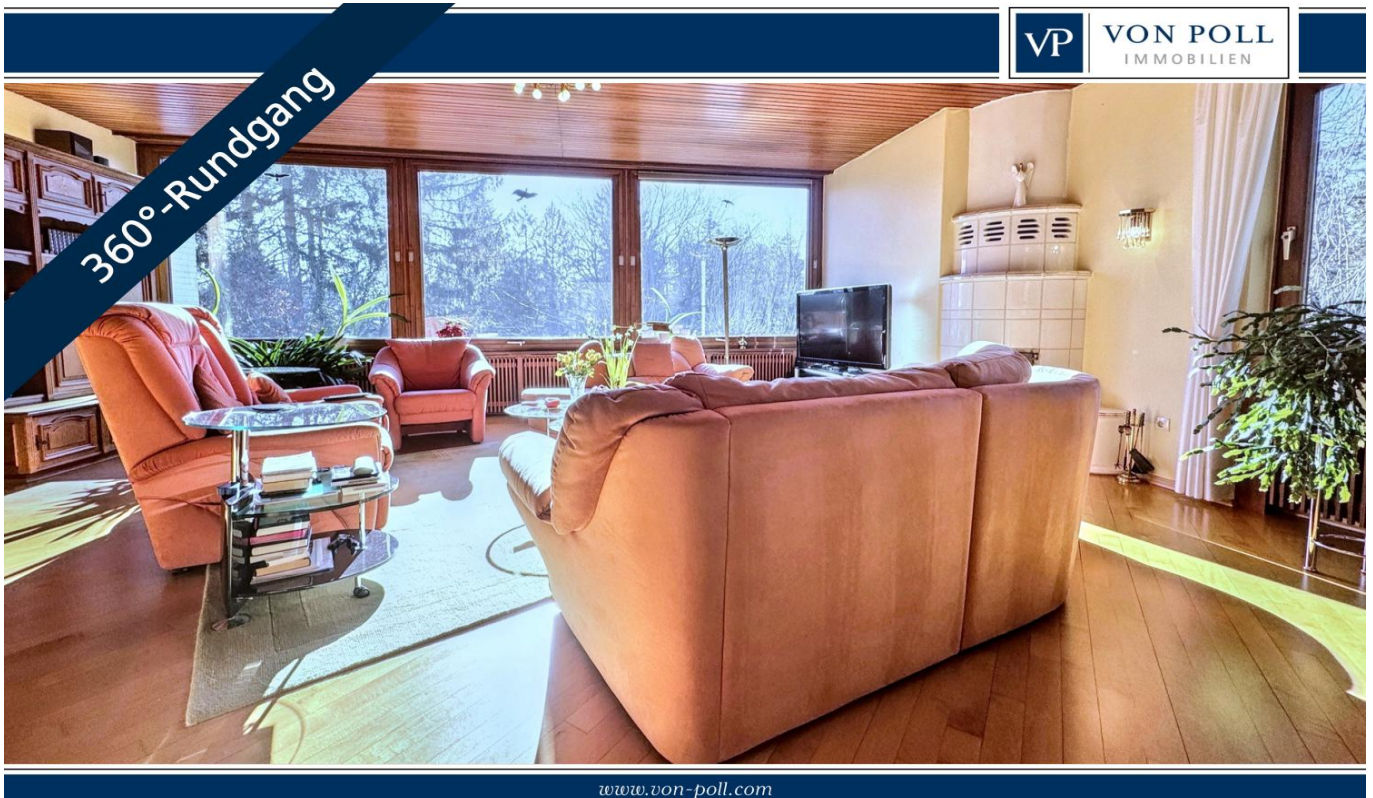


Hamburg – Eißendorf

# Attraktives Anwesen mit Wohn-/Gewerbemix und Baureserve im Hangbereich

????????? ??????????: 25135004H1



???? ??????: 865.000 EUR • ??????????: ca. 189,9 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.376 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

???????? ??????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ??? ??????

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25135004H1                                            |
| ???????????                  | ca. 189,9 m <sup>2</sup>                              |
| ?????????                    | 5                                                     |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                                                     |
| ??????????                   | 2                                                     |
| ???? ????????????            | 1972                                                  |
| ????? ????????????           | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                                |                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                   | 865.000 EUR                                                                                |
| ?????                          | ???????????<br>???????????????                                                             |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises      |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                                    |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                                      |
| ???????                        | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

|                                                    |                     |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ??????? ???????<br>??????????                                                | 215.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.02.2035          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |



??????? ???????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





??????? ???????? : 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????





??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

?? ????????





???????? ?????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

??????



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

??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können.

Das vielseitig nutzbare Grundstück bietet am oberen Hang ein teils gewerblich, teils privat genutztes Einfamilienhaus – optional vollständig privat bewohnbar – sowie im vorderen Bereich die Möglichkeit, nach Wunsch einen Neubau wie ein zusätzliches Einfamilien- oder Doppelhaus zu realisieren. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Eingangsbereich, von dem zur linken Seite ein großzügiges Zimmer abgeht. Dieser Raum, der derzeit als Hauptbüro genutzt wird, bietet direkten Zugang zu einer großzügigen, teilweise überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich befinden sich in diesem Geschoss zwei weiterer Räume, ein separates WC sowie ein Duschbad. Die weiteren drei Räume mit rund 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche dienen derzeit als Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellraum und ergänzen die 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche um praktischen zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer von 54 m<sup>2</sup>, das mit einem fantastischen Blick in die Natur begeistert. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche. Weiterhin finden Sie hier ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite sowie eine großzügige Loggia, auf der Sie ruhige Stunden genießen können.

Das Grundstück bietet zusätzlich ein massives Nebengebäude im hinteren Bereich, das als Stauraum genutzt werden kann oder im Sommer einladend für Feiern und gesellige Zusammenkünfte ist.

Diese Immobilie kombiniert viel Charme mit viel Potenzial. Das bestehende Haus bietet großzügigen Wohnraum, während der Bauplatz für ein weiteres Wohnprojekt bestens geeignet ist. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt – eine seltene Gelegenheit in einer begehrten Lage.



??????? ???????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

- 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

??????? ???????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

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.



??????? ?????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

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.

???????? ??????????: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

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

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

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)

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

---

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