

Hamburg – Eißendorf

# Foglalva! Álomszép 4 szobás apartman panorámás erkéllyel.

VP azonosító: 25135008



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

VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißenendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25135008
Hasznos lakótér	ca. 104,66 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	310.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.05.2030	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

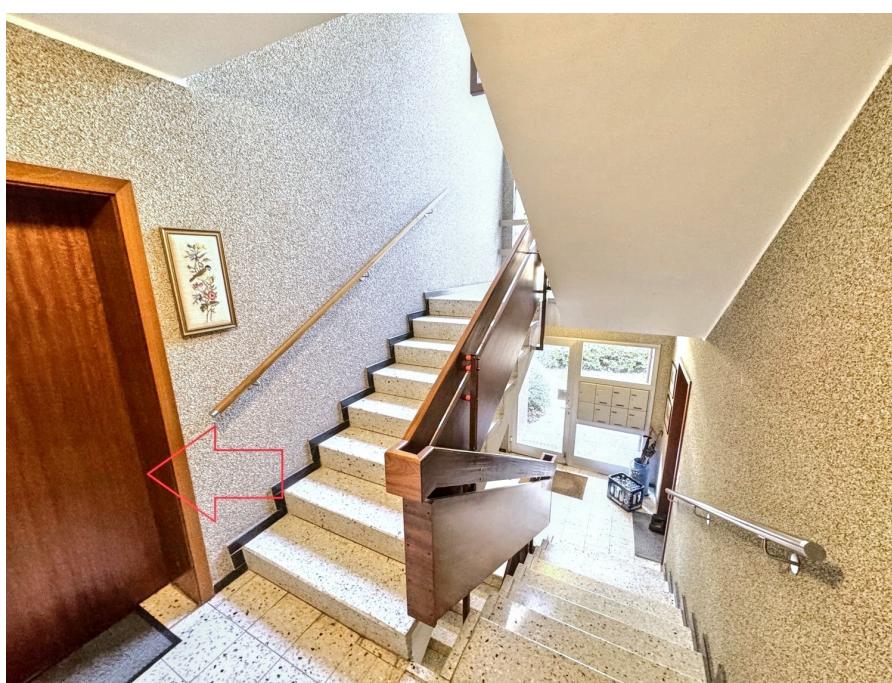
VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



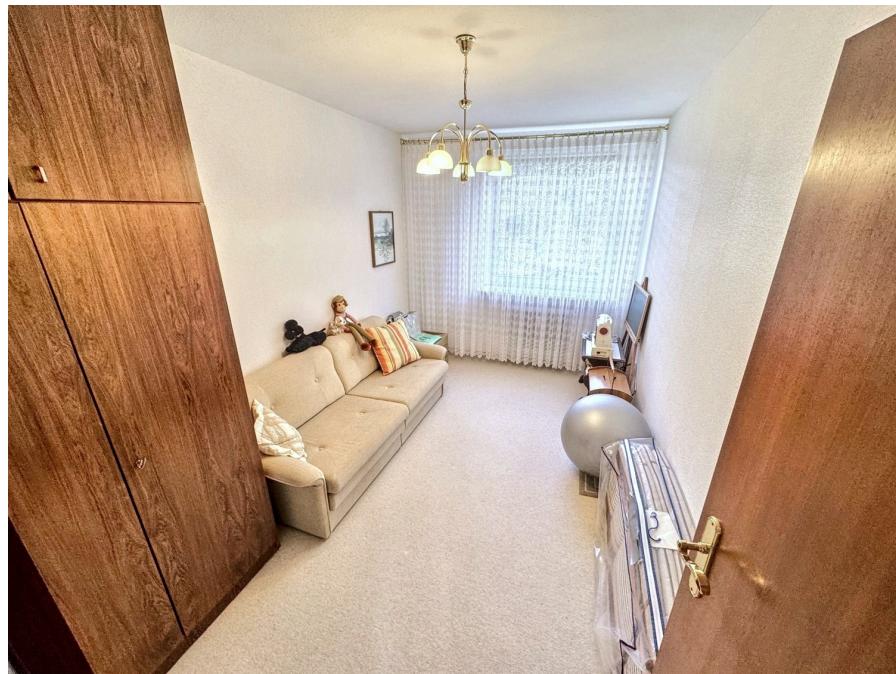
VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



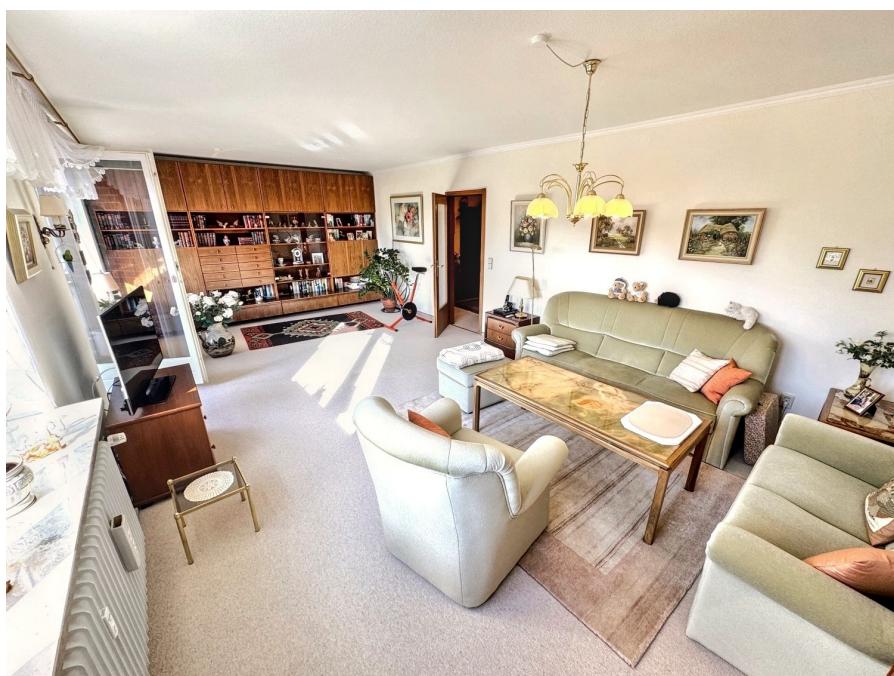
VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



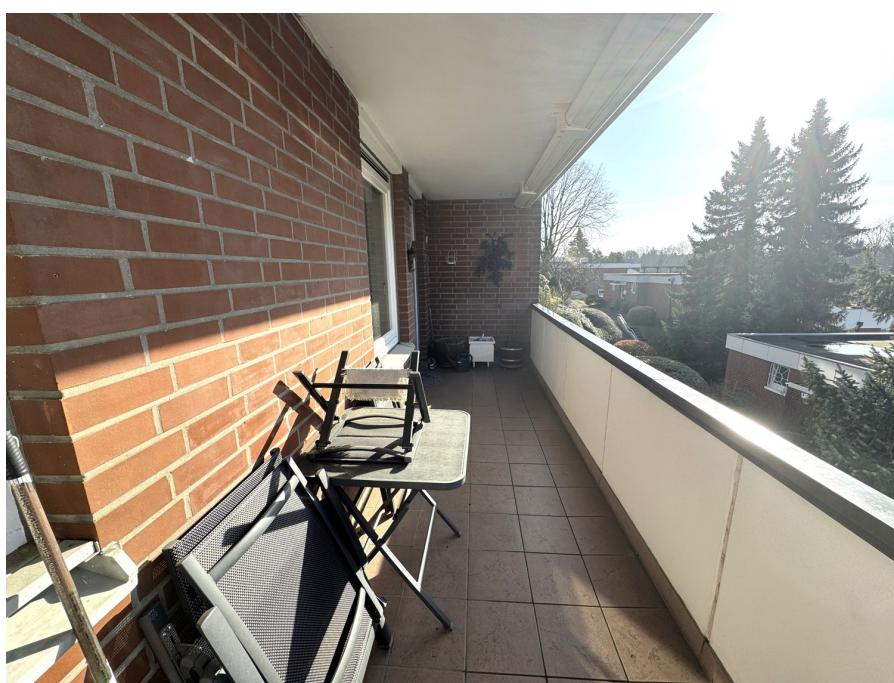
VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



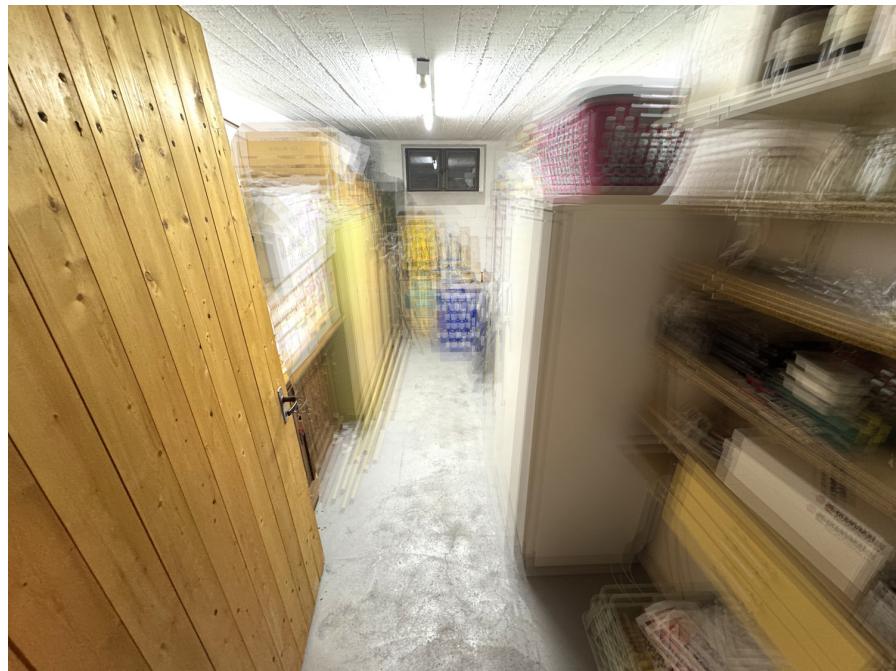
VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Az elso benyomás

Köszönjük érdeklodését ez iránt a vonzó ingatlan iránt. Felhívjuk figyelmét, hogy a portálok keresztül beküldött megkereséseket csak nappali telefonszám megadása esetén tudjuk feldolgozni. Ez a körülbelül 105 m<sup>2</sup>-es lakás egy jól karbantartott, túlnyomórészt saját tulajdonú társasházban található. Az elso emeleten található, és minden hét lépcson keresztül könnyen megközelíthető. A lakás összesen négy szobából áll, köztük három arányos hálószobából, amelyek sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínálnak. A tágas nappali ideális pihenohely az egész család számára, és egy nagy, déli fekvésű erkélyel rendelkezik, amely boséges napfényt és lenyugöző kilátást biztosít. A vendég-WC mellett egy zuhanyzóval és káddal is felszerelt fürdoszoba is található – tökéletes a pihentető pillanatokhoz. A konyha praktikusan elrendezett, és rengeteg helyet kínál kulináris alkotásainak. A privát pincetároló további tárolóhelyet biztosít. A jármuvet a kijelölt kocsibeállóban lehet parkolni. Közös használatra szárítóhelyiségek és kívülről megközelíthető kerékpártároló is rendelkezésre áll, ami további kényelmet és helyet biztosít a kerékpároknak. Mind a társasház, mind maga a lakás jól karbantartott, és csendes és kellemes lakókörnyezetet biztosít. Az a tény, hogy az épület túlnyomórészt tulajdonosok lakják, szintén hozzájárul a harmonikus környezethez. Ez egy ideális apartman családok számára, akik modern kényelmet keresnek egy csendes, mégis központi helyen.

VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Részletes felszereltség

- Ca. 104,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Großzügiger Balkon mit Weitblick
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftstrockenraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller ( von außen betretbar)
- Sauna gegen geringe Gebühr
- Carport

---

Im Wohngeld enthalten sind

- Heizkosten
- Müllgebühr
- Wasser/Siegebühr (allgemein)
- Hausstrom
- Kabelfernsehen
- Kehrgebühren
- Hausmeister
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Wohngebäudeversicherung
- Bankspesen
- Verwaltergebühr
- Reparaturen
- Instandhaltungsrücklage

**VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Hamburger Stadtteil Eißendorf. Dieser Stadtteil gehört zum südlichen Hamburg und zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit sowie eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhändler und gemütliche Cafés. Für Freizeitgestaltung bieten sich viele Grünflächen und Naherholungsgebiete wie der nahegelegene Eißendorfer Forst an, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die S-Bahn-Stationen Hamburg-Harburg Rathaus und Hamburg-Heimfeld sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie das Hamburger Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile problemlos erreichen können.

Zudem profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Ärzten in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung zur A7 und A1 ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland schnell erreichen können.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung an das urbane Leben und einer naturnahen Umgebung.

**VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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