

Hamburg – Eidelstedt

Casa bifamiliare ben tenuta con un bellissimo giardino in una posizione privilegiata ad Amburgo-Eidelstedt

Codice oggetto: 25140230

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 619.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,74 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m²

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25140230
Superficie netta	ca. 105,74 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	619.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	102.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



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



VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Immo Scout24

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

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare, situata in una delle zone più ambite di Amburgo-Eidelstedt, è stata costruita nel 1980 con solidi metodi di costruzione e colpisce per il suo aspetto curato, la planimetria ben studiata e l'ideale orientamento a sud-ovest. La proprietà è condivisa da due proprietari, con la metà anteriore della casa bifamiliare (parte del terreno pari a metà) di 388 m². Situata in una tranquilla strada laterale, la casa è circondata da case unifamiliari e bifamiliari immerse nel verde. Con circa 105 m² di superficie abitabile distribuita su quattro locali e due livelli, la casa offre il rifugio perfetto per coppie e famiglie. L'ampia terrazza, di poco più di 30 m², e l'ampia mansarda al grezzo non sono inclusi nel calcolo della superficie abitabile. Inoltre, la casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriori 60 m² di superficie utile. Piano terra: dalla porta d'ingresso si accede al corridoio con accesso alla moderna cucina completamente attrezzata, a un bagno per gli ospiti con la possibilità di installare una doccia aggiuntiva e all'ampio soggiorno e sala da pranzo con accesso alla terrazza. Ampie porte finestre si aprono sull'appartata terrazza esposta a sud-ovest con tenda da sole elettrica e sul bellissimo giardino paesaggistico. Ambienti luminosi, piastrelle di alta qualità, tapparelle elettriche e riscaldamento a pavimento garantiscono il massimo comfort. Primo piano: qui troverete tre camere da letto o uffici ben proporzionati, oltre a un moderno bagno con doccia. Il primo piano è inoltre dotato di tapparelle e riscaldamento a pavimento. Una scala retrattile conduce all'ampia mansarda con ulteriore spazio di stoccaggio. Seminterrato: l'intero seminterrato ha un ingresso esterno separato. Oltre al ripostiglio con caldaia a gas a condensazione (Vaillant, prodotta nel 2009), ci sono altri tre locali con una varietà di potenziali utilizzi. Il seminterrato è inoltre dotato di riscaldamento a pavimento. Un garage ben tenuto, due casette da giardino e un impianto solare termico sul tetto esposto a sud-ovest per la produzione di acqua calda completano la proprietà. In sintesi, questa casa bifamiliare colpisce per la sua planimetria ben progettata, il bellissimo giardino paesaggistico e la posizione privilegiata, a soli cinque minuti a piedi dalla stazione della S-Bahn Krupunder, che offre ottimi collegamenti con il centro di Amburgo. Saremo lieti di fornirvi un tour virtuale a 360° su richiesta. Non esitate a contattarci in qualsiasi momento per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Dettagli dei servizi

- 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 m²) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Großzügige Garage

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com