

Hamburg - Eilbek

Charakterstark mit super Ausblick - Highlight mit 2 Balkonen und Garage!

Codice oggetto: 26187011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26187011
Superficie netta	ca. 162 m ²
Piano	5
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2018

Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	55.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



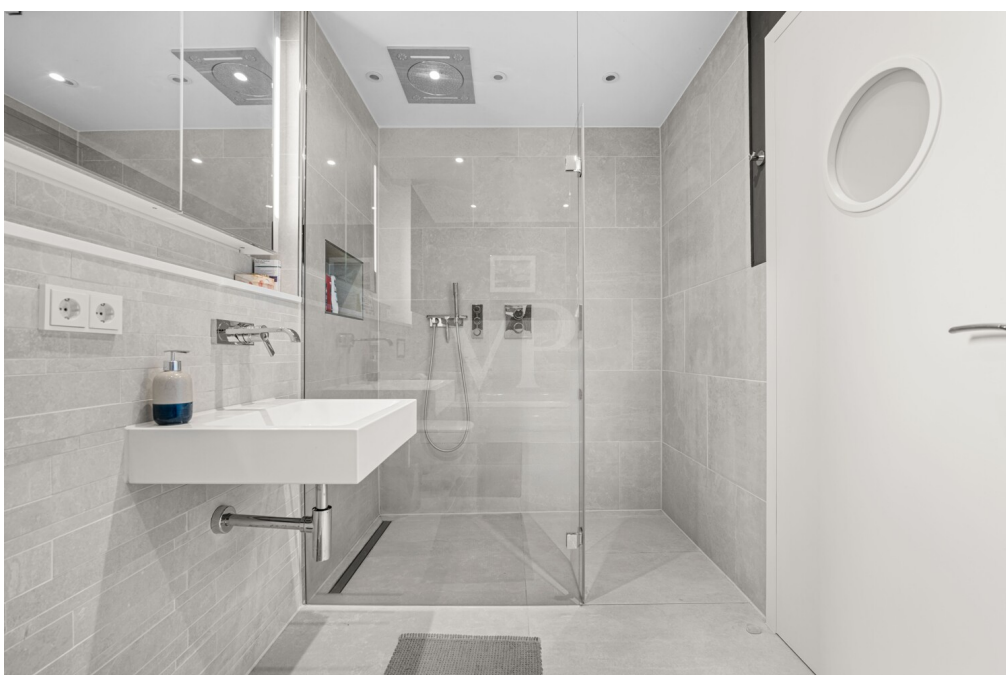
Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



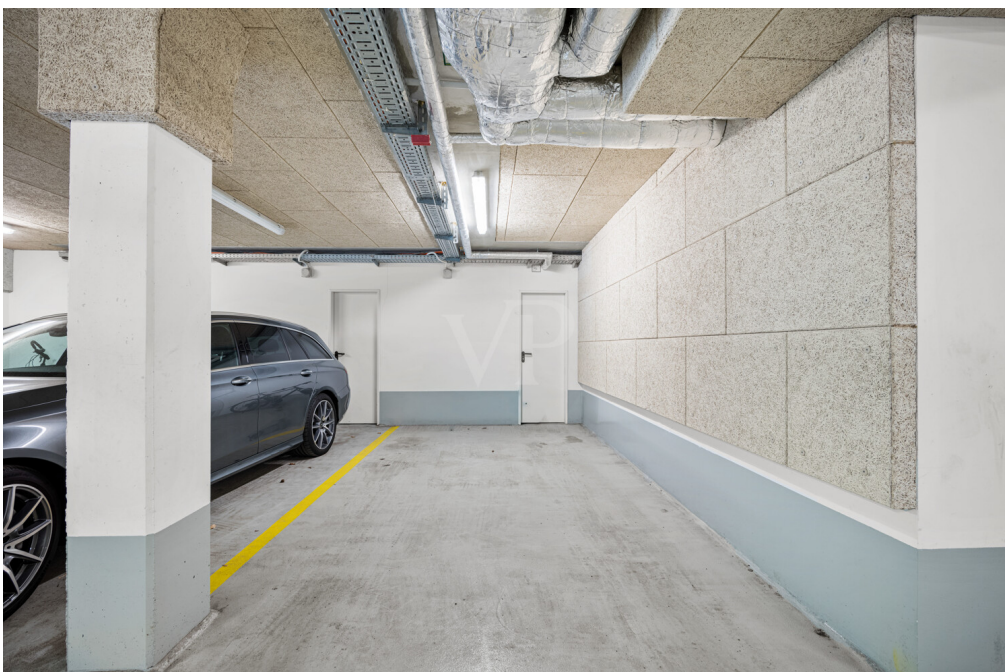
Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà




Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

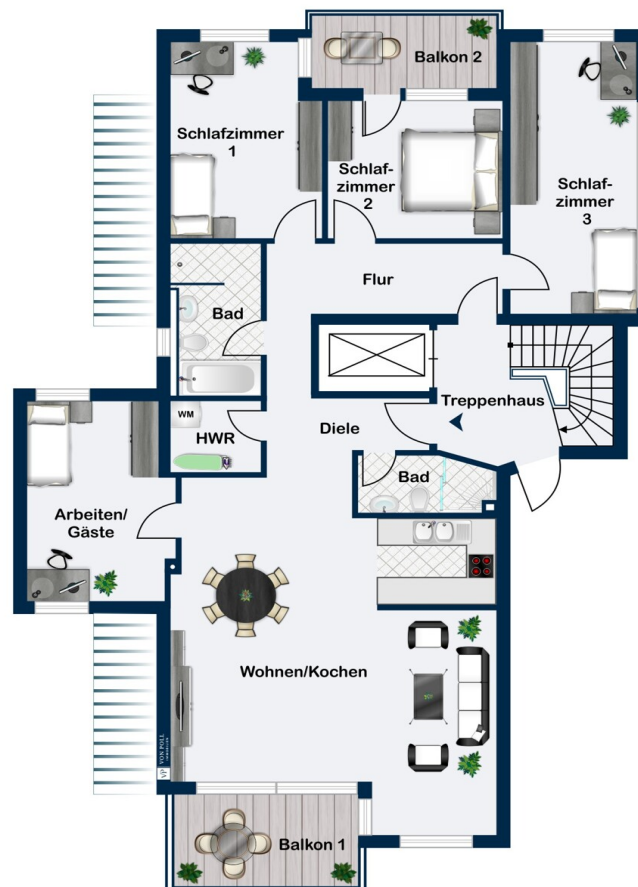
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Una prima impressione

Charakterstark und für jegliche Zielkundschaft geeignet: altersgerecht und barrierefrei, getrennte Homeoffice-Bereiche, Familien mit bis zu 5 Personen oder auch Singles und Paare mit Platzbedarf - hier können alle Wünsche erfüllt werden!

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2018 ist etwas ganz Besonderes! Sie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen beeindruckenden Blick über Hamburg - bis in der Ferne zum Fernsehturm. Einst stand an diesem Ort ein Luftschutzbunker, von dessen Grundmauern nur wenige Meter der Seitenwände erhalten blieben. Der gesamte restliche Komplex wurde mit modernen Materialien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und verspricht noch lange energetische Sorgenfreiheit.

Auf ca. 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und exklusivem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume sowie den direkten Zugang zu dem gut nutzbaren, überdachten und nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon. Der zweite Balkon ist einem der Schlafzimmer vorgelagert und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität gen Nordosten.

Besonderes Highlight ist die luxuriöse offene Einbauküche von Team 7, die Design, Funktionalität und hochwertige Materialien auf höchstem Niveau vereint. Edle Naturholzdielen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Ein Kaminzug ist vorbereitet, falls ein Ofen integriert werden soll.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz, einen eigenen Kellerraum direkt dahinter sowie einen Fahrradschuppen im sicheren Hinterhof.

Die gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 652 € inklusive Heizkosten und Rücklagen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes und exklusives Wohnen in Hamburg auf höchstem Niveau suchen. Vereinbaren auch Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Tutto sulla posizione

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.

Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.

Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.

Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.

Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Codice oggetto: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Partner di contatto

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

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com