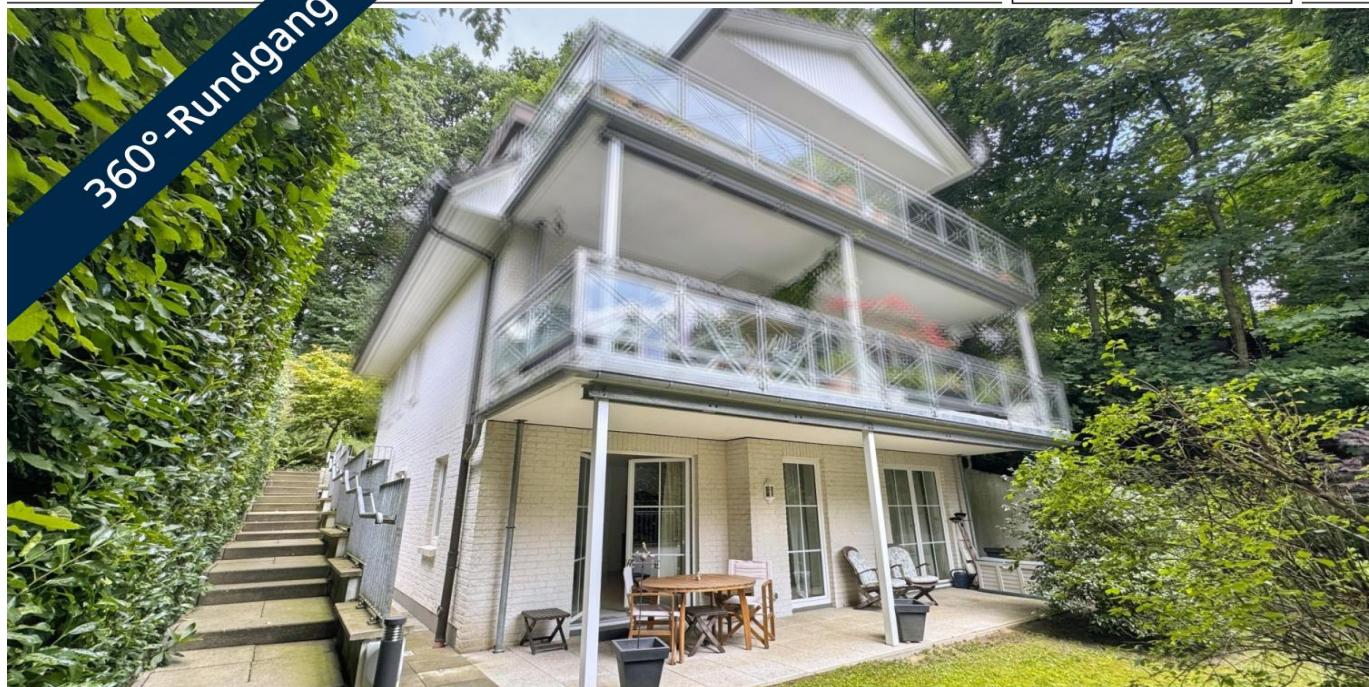


Hamburg – Eißendorf

## Appartamento al piano terra ben tenuto, immerso nel verde!

**Codice oggetto: 25135028**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,32 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135028	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 74,32 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2000	Caratteristiche	Terrazza
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

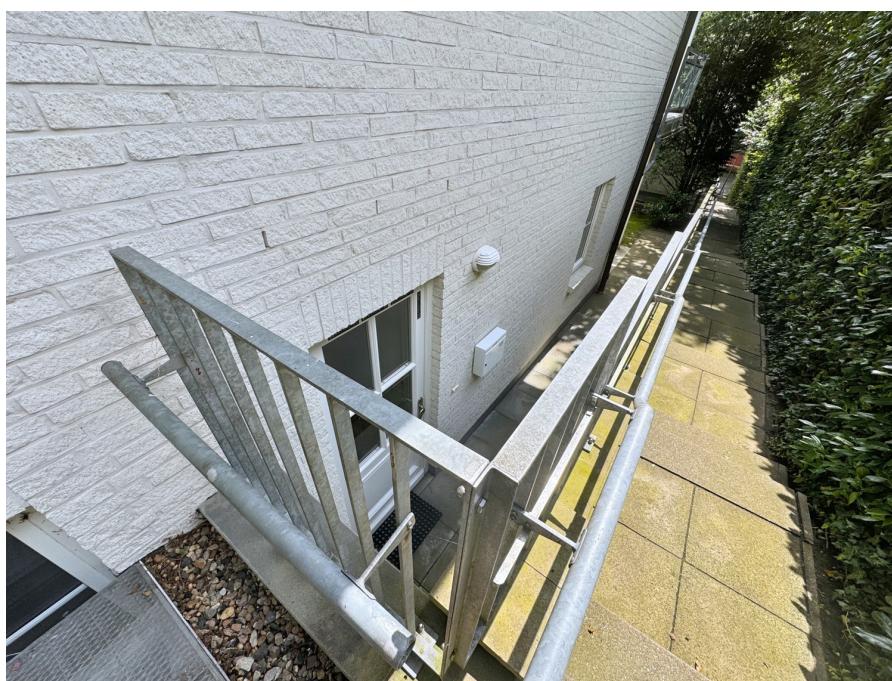
Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	105.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.11.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## 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: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Una prima impressione

In una posizione piacevole e tranquilla ad Amburgo-Eißendorf, vi aspetta questo appartamento al piano terra ben curato, inserito in un piccolo e intimo complesso residenziale con solo sei unità distribuite su due edifici. L'appartamento qui offerto si trova nell'edificio posteriore ed è facilmente raggiungibile tramite una breve rampa di scale. Grazie all'ingresso separato, potrete godere di un elevato livello di privacy, senza una tromba delle scale condivisa. Entrando nell'appartamento, vi troverete direttamente nell'accogliente e spaziosa zona giorno con una moderna cucina e un ripostiglio adiacente sulla sinistra. A destra, l'ampio soggiorno si apre, dando accesso alla soleggiata terrazza esposta a sud, ideale per rilassarsi o godersi il tempo all'aperto. Proseguendo attraverso il corridoio, si raggiunge il luminoso bagno, che, come l'intero appartamento, è dotato di un confortevole riscaldamento a pavimento. Una finestra garantisce la ventilazione naturale e previene efficacemente la formazione di umidità. L'ampia vasca da bagno invita al relax e offre un comfort eccezionale. Un pratico scaldasalviette completa l'offerta e fornisce ulteriore calore. La camera da letto è quadrata e molto ben organizzata, consentendo una disposizione flessibile e confortevole degli arredi. Offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio spazioso, senza sentirsi stretti. Le finestre a tutta altezza garantiscono molta luce naturale e un passaggio senza soluzione di continuità verso la terrazza adiacente, accessibile direttamente dalla camera da letto: l'ideale per un inizio di giornata rilassante. Un'ulteriore finestra garantisce una piacevole ventilazione trasversale e un clima interno costantemente fresco. L'appartamento include un garage privato, per parcheggiare l'auto in modo comodo e sicuro. Un deposito biciclette in comune si trova proprio accanto. L'appartamento fa parte di un piccolo condominio (WEG) con solo sei unità. Le spese condominiali mensili sono di 495 € e includono già tutte le utenze come riscaldamento, manutenzione del giardino, servizio di portineria e un contributo di riserva di 130 €. In breve: un appartamento progettato con cura e ben attrezzato con molti vantaggi, in una posizione piacevole e con tutto ciò che rende confortevole la vita quotidiana.

Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Dettagli dei servizi

- Erdgeschosswohnung mit Südterrasse
- Ca. 74,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung
- Offene Küche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garage + Fahrradraum
- Wohngeld 495,00 Euro monatlich inkl. 130,00 Euro Instandhaltungsrücklage
- 247,84 Euro monatlich umlagefähig

Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im Süden Hamburgs, der durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld überzeugt. Die Lage bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt sowie zu den umliegenden Regionen gewährleistet.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an wichtige Knotenpunkte wie den Bahnhof Harburg oder das Hamburger S-Bahn-Netz. Dadurch ist auch ohne Auto eine flexible und unkomplizierte Mobilität sichergestellt.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Auch gastronomische Angebote und Dienstleister wie Apotheken oder Banken sind gut erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die zum Teil sogar fußläufig erreichbar sind.

Die Lage kombiniert somit eine gute verkehrstechnische Anbindung mit einer umfassenden Nahversorgung und einem familienfreundlichen Umfeld.

**Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 105.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

**Codice oggetto: 25135028 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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