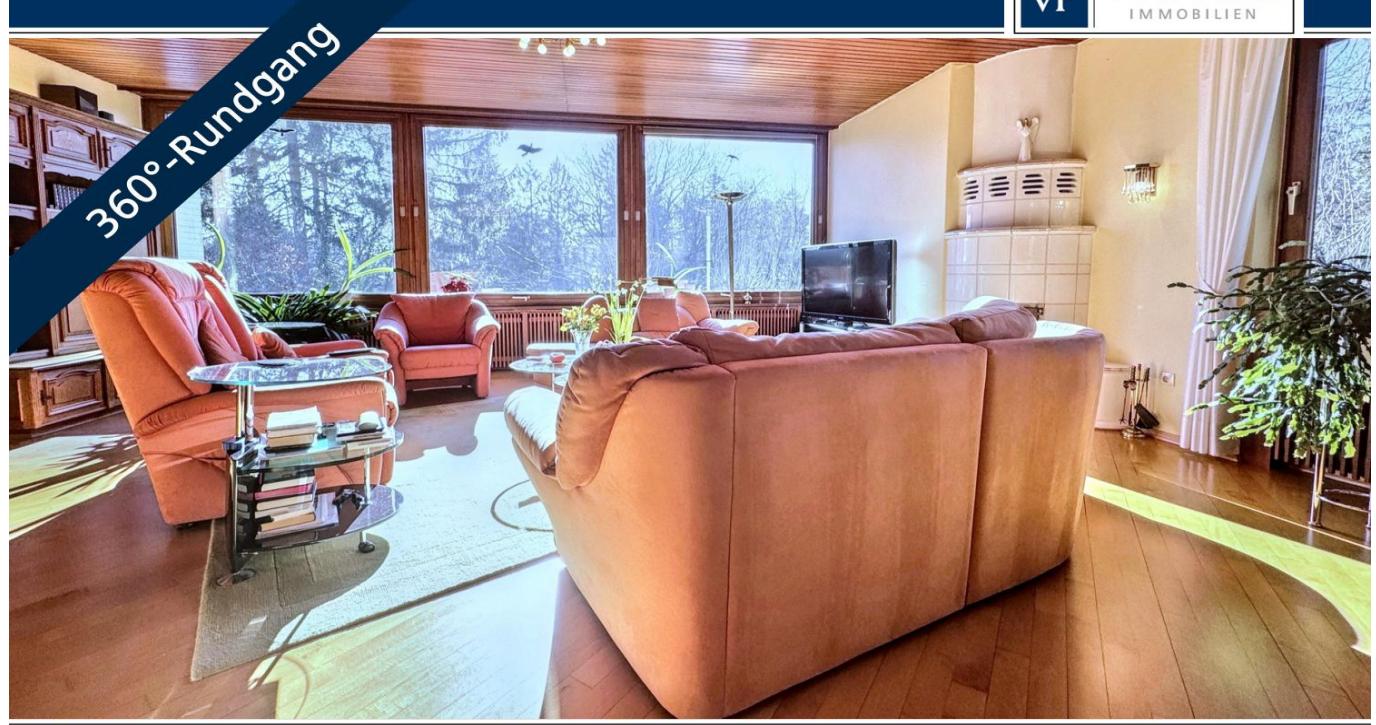


Hamburg – Eißendorf

Proprietà attraente con uso misto residenziale/commerciale e riserva edificabile su una collina

Codice oggetto: 25135004H1

360° -Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 865.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189,9 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.376 m²

Codice oggetto: 25135004H1 - 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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25135004H1	Prezzo d'acquisto	865.000 EUR
Superficie netta	ca. 189,9 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie lorda	ca. 24 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

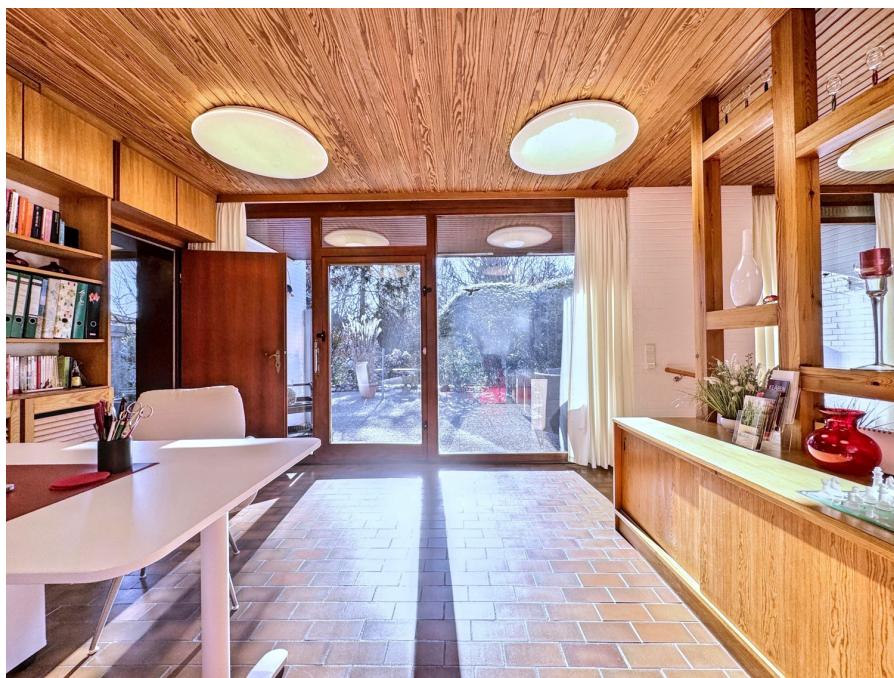
Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	215.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

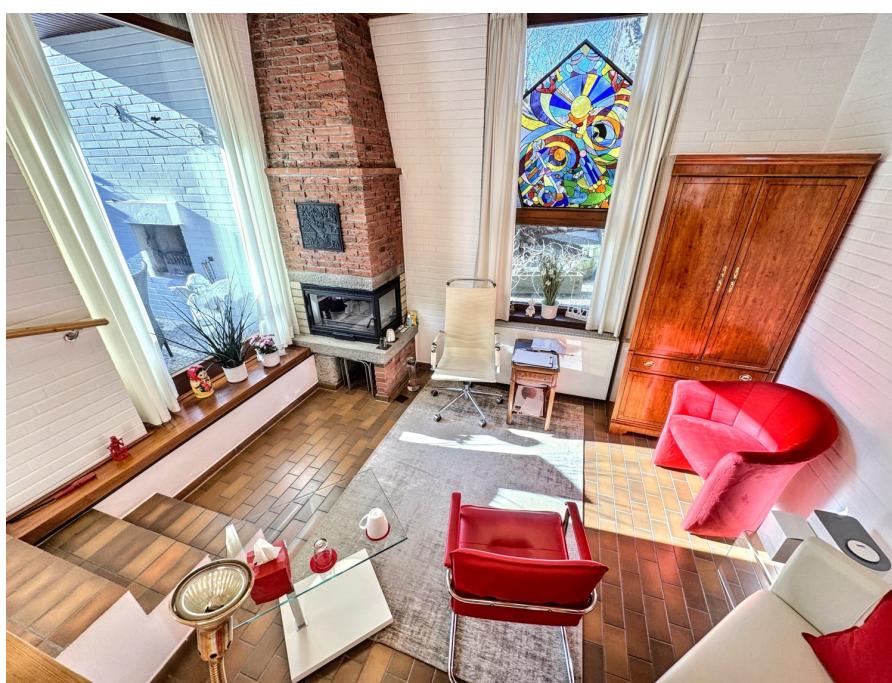
Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



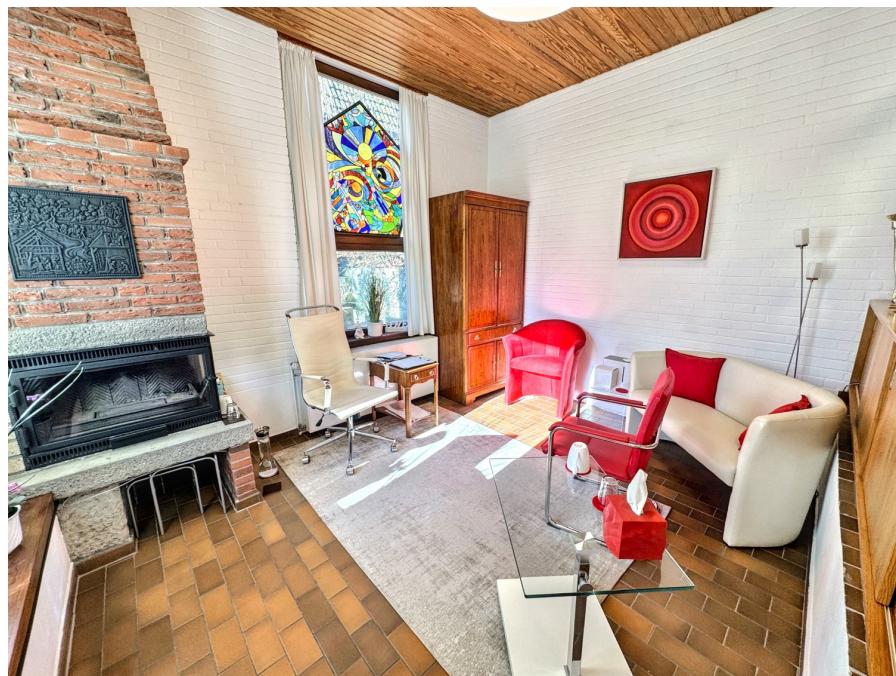
Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



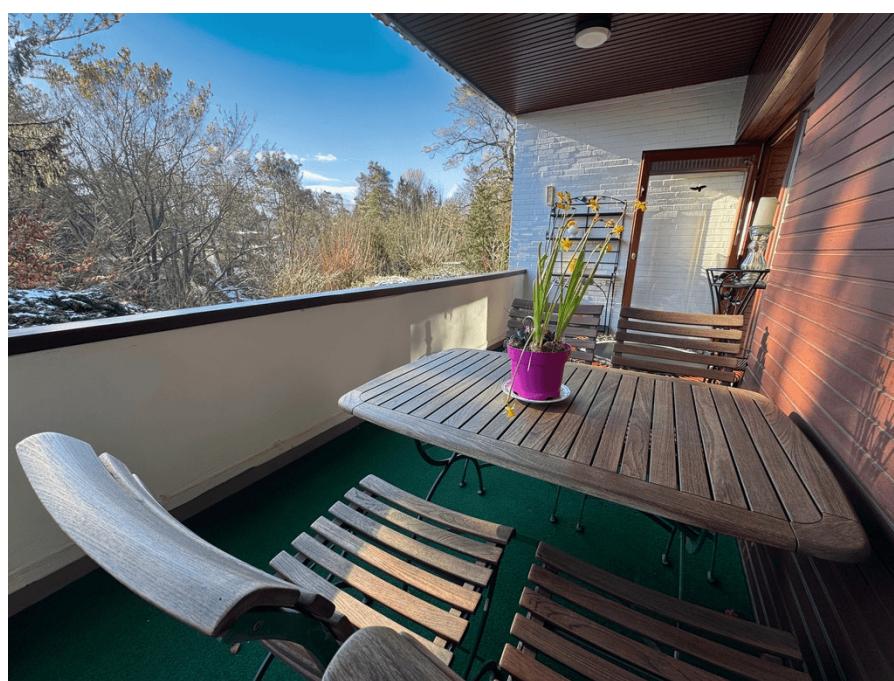
Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



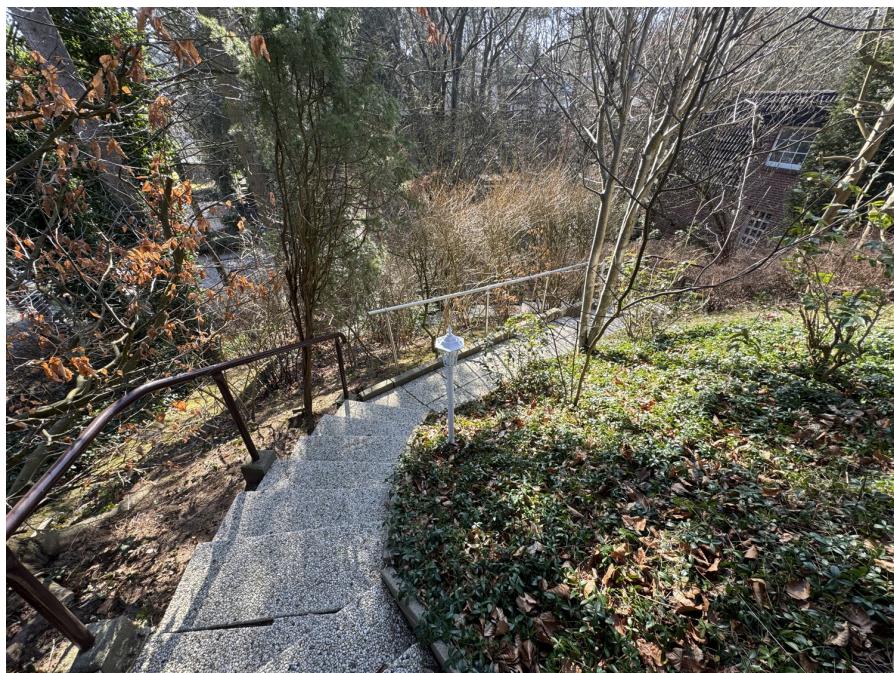
Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Una prima impressione

Grazie per il vostro interesse per questa proprietà. Si prega di notare che le richieste inviate tramite i portali saranno elaborate solo se fornite un numero di telefono diurno. Dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile, riceverete un link a un tour virtuale a 360 gradi per farvi una prima impressione della casa. La versatile proprietà offre una casa unifamiliare sul pendio superiore, adatta sia per uso commerciale che residenziale – o facoltativamente per residenza privata completa – nonché la possibilità di costruire un nuovo edificio, come un'ulteriore casa unifamiliare o bifamiliare, nella parte anteriore della proprietà. La casa unifamiliare, costruita nel 1972, ha una superficie abitabile di circa 190 m², distribuita su due livelli. L'ingresso si trova al piano inferiore e conduce a un ampio locale sulla sinistra. Questo locale, attualmente utilizzato come ufficio principale, offre accesso diretto a un'ampia terrazza parzialmente coperta, ideale per rilassarsi all'aperto. Questo piano comprende anche altre due camere, un WC separato e un bagno con doccia. Le tre stanze aggiuntive, con circa 24 m² di superficie utile, attualmente fungono da lavanderia, locale caldaia e ripostiglio, integrando i 190 m² di superficie abitabile con pratici spazi di stoccaggio aggiuntivi. Al piano superiore, vi attende un ampio soggiorno di 54 m², con una fantastica vista sulla campagna circostante. Adiacente al soggiorno si trova la cucina. Su questo piano si trovano anche una camera da letto con bagno privato e un'ampia loggia, perfetta per rilassarsi. La proprietà comprende anche un'ampia dependance sul retro, che può essere utilizzata come ripostiglio o, in estate, offre uno spazio accogliente per feste e incontri conviviali. Questa proprietà combina un notevole fascino con un grande potenziale. La casa esistente offre ampi spazi abitativi, mentre il terreno edificabile è ideale per un ulteriore progetto residenziale. Perfetta per famiglie, per vivere con più generazioni o come investimento immobiliare: una rara opportunità in una posizione molto ambita.

Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Dettagli dei servizi

- 1.376 m² Grundstücksfläche
- Ca. 190 m² Wohnfläche + ca. 24 m² Nutzfläche (Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Abstellraum)
- Ca. 80 m² Terrasse teilweise überdacht und mit Markise ausgestattet
- Ca. 13 m² 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

Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Tutto sulla posizione

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 Restaurants.

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.

Codice oggetto: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.80 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25135004H1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com