Hamburg – Eißendorf

Einfamilienhaus mit Potenzial fußläufig zur Schule Alte Forst

CODICE OGGETTO: 25135026

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 145 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 767 m²

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 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: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25135026
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	294.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

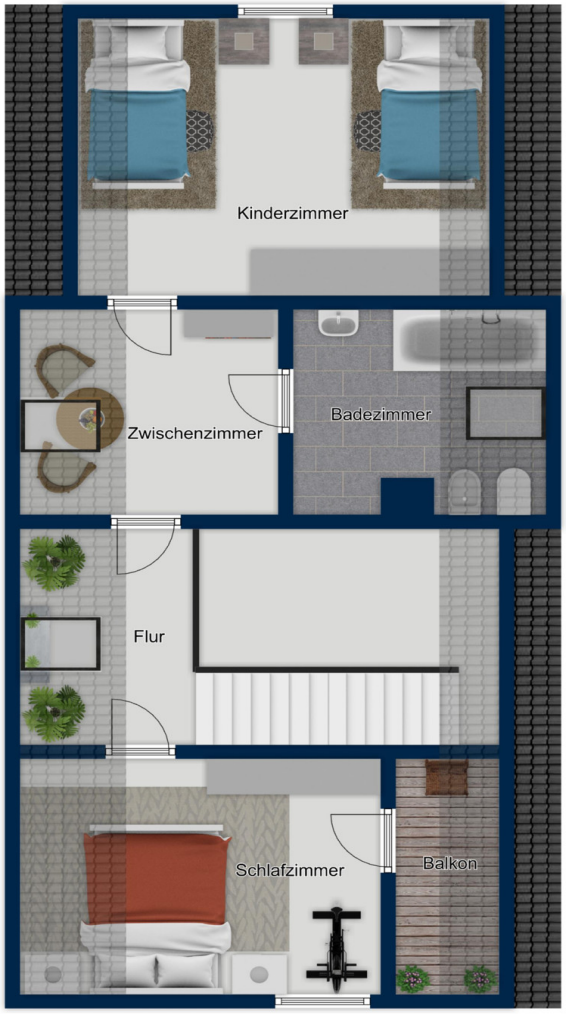
La proprietà

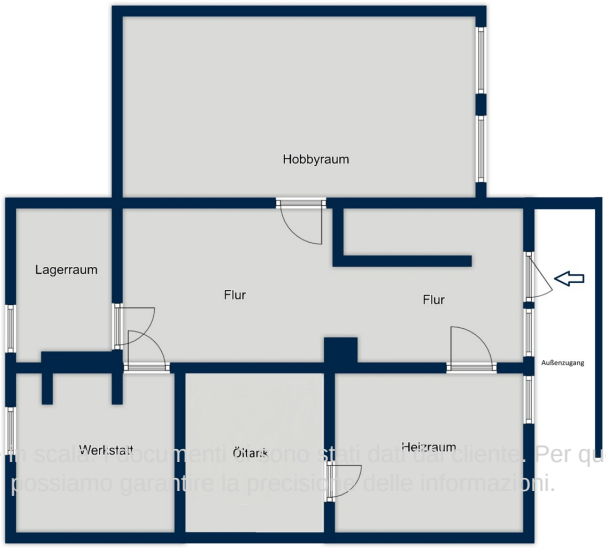
CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Planimetrie





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

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Una prima impressione

Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich Anfragen bearbeiten, bei denen eine Telefonnummer angegeben ist, unter der wir Sie tagsüber oder auch gerne nach Feierabend erreichen können. Teilen Sie uns gern direkt mit, wann wir Sie am besten erreichen – so können wir den Kontakt effizient und persönlich gestalten.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Exposés erst nach einem telefonischen Erstkontakt versenden. Es geht hier nicht nur um eine Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern um ein Zuhause – einen Ort voller Erinnerungen und Emotionen.

Aus Diskretionsgründen verzichten wir auf die Veröffentlichung von Innenbildern im Internet – diese erhalten Sie zusammen mit dem Exposé. Nach dem Download senden wir Ihnen außerdem einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck verschaffen können.

Dieses Einfamilienhaus wurde 1971 in solider Massivbauweise auf einem 767?m² großen Grundstück errichtet und bietet ca. 145?m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Neben dem gut geschnittenen Grundriss überzeugt das Haus mit einem beheizten Vollkeller, der unter anderem einen großzügigen Hobbyraum mit angenehmer Tageslichtversorgung bietet – perfekt nutzbar als Büro, Gästezimmer oder für Hobbys aller Art.

Das Grundstück bietet viel Platz für Gartenfreunde, Familien mit Kindern oder einfach Ruhe suchende. Die Lage – ruhig, grün und familienfreundlich – macht dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien mit langfristiger Perspektive.

Ja, das Haus ist renovierungsbedürftig – das wissen wir. Wenn Sie Lust haben, etwas Eigenes daraus zu machen und die nötige Investitionsbereitschaft mitbringen, bietet Ihnen diese Immobilie eine tolle Basis mit viel Potenzial.

Wenn Sie allerdings grundsätzlich keine Renovierungen in Betracht ziehen oder ein Angebot weit unter dem ausgeschriebenen Preis planen, weil es nicht in Ihr Budget passt oder Sie das Geld schlichtweg nicht investieren möchten, ist dieses Objekt vermutlich nicht das Richtige für Sie – und das ist völlig in Ordnung.

Wir freuen uns dennoch über Ihren Anruf. Vielleicht entspricht eines unserer aktuellen oder bald verfügbaren Objekte ja Ihren Vorstellungen noch besser. In unserem vielseitigen Portfolio ist mit Sicherheit auch das Passende für Sie dabei.

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Dettagli dei servizi

- 767 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 145 m² Wohnfläche
- Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Beheizter Vollkeller mit Außen- und Innenzugang
- Garage
- Gartenhaus

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im südlichen Hamburger Stadtteil Eißendorf, der für sein familienfreundliches Umfeld und die gute Infrastruktur bekannt ist. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen: Die Schule Alte Forst ist fußläufig erreichbar und bietet als Grund- und Stadtteilschule ein vielfältiges Bildungsangebot. Auch das Heisenberg-Gymnasium liegt in der näheren Umgebung und ist für seine hohe akademische Qualität sowie sein breites Angebot an Arbeitsgemeinschaften und Projekten geschätzt.

Für Familien mit kleineren Kindern ist der nahegelegene Rote Kreuz Kindergarten ein großer Pluspunkt. Er befindet sich praktisch in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine verlässliche und wohnortnahe Betreuung.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Harburg, von wo aus man in rund 15 Minuten die Hamburger Innenstadt erreicht. Auch mit dem Auto ist die Anbindung hervorragend – die A7 sowie die B73 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Umgebung, unter anderem im Harburger Stadtzentrum, das mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist. Hier finden sich zahlreiche Supermärkte, Drogerien, Bäckereien sowie das Phoenix-Center mit einer großen Auswahl an Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Anbindung macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

CODICE OGGETTO: 25135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 294.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25135026 - 21077 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