

Hamburg – Eißendorf

# Doppelhaushälfte fußläufig zur Schule Alte Forst

Codice oggetto: 26135001

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,29 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 441 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26135001 - 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: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135001
Superficie netta	ca. 108,29 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	77.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

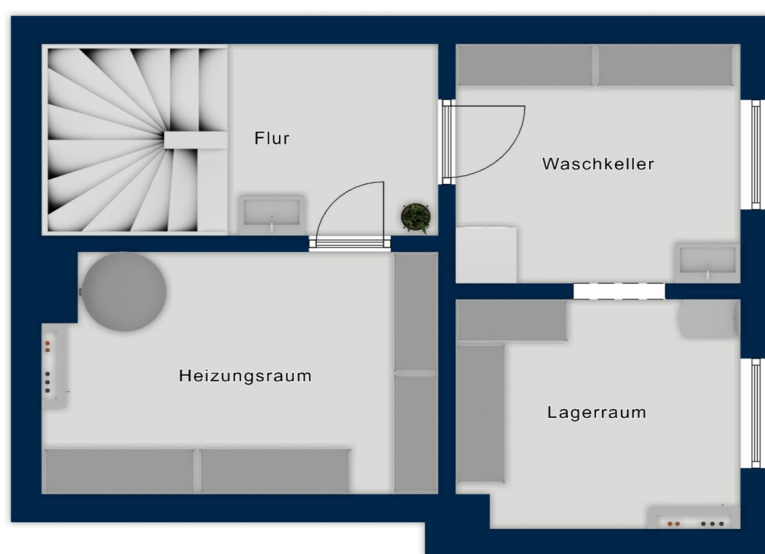
## Planimetrie



Figurativ, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstabes



Beispielplan, nicht maßstäblich

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: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Eißendorf. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage: Die Grundschule Alte Forst liegt nur rund fünf Gehminuten vom Haus entfernt. Das Haus wurde im Jahr 1978 in Fertigbauweise errichtet und präsentiert sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet die Immobilie die Möglichkeit, Modernisierungen und Renovierungen nach und nach ganz nach dem eigenen Gusto vorzunehmen.

Über den Windfang betreten Sie das Haus. Zur linken Seite befinden sich eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Rechter Hand liegt die Küche, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafräume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort für den Alltag.

Der Spitzboden eröffnet weiteres Potenzial und kann beispielsweise als zusätzliche Abstellfläche, Spielzimmer oder für andere Nutzungsideen hergerichtet werden.

Der Teilkeller des Hauses verfügt über einen Heizungsraum, einen beheizten Waschkeller sowie einen angrenzenden Lagerraum und bietet damit zusätzliche Nutzflächen.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die sich auf einem separaten Flurstück befindet und das Angebot sinnvoll ergänzt.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in attraktiver Lage suchen und dieses Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## Dettagli dei servizi

- Ca. 441 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche inkl. Anteil am Garagengrundstück
- Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche 2014
- Garage
- Gartenhaus
- Gasheizung 2001
- Warmwasseraufbereitung über Solar 2001

**Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf**

## Tutto sulla posizione

Die Lage befindet sich im Süden Hamburgs im Stadtteil Eißendorf, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Bezirk Harburg. Die Umgebung ist überwiegend ruhig und wohnlich geprägt und besteht vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren, verkehrsarmen Wohnstraßen. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus: Bäume, Gärten, kleine Grünflächen sowie nahegelegene Wald- und Parkbereiche sorgen für einen naturnahen und landschaftlich geprägten Charakter. In der näheren Umgebung laden verschiedene Erholungsflächen sowie gut ausgebaute Spazier- und Radwege zu Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Joggen oder Radfahren ein. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants sind ebenso vorhanden wie Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die Bushaltestelle Strucksbarg befindet sich in etwa fünf Minuten fußläufiger Entfernung und bietet eine regelmäßige Verbindung in das Zentrum von Harburg mit Anschluss an S- und Regionalbahnen sowie weiter in die Hamburger Innenstadt. Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine angenehme Ruhe und die Nähe zur Natur mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Angebote und einem hohen Wohn- und Freizeitwert.



Codice oggetto: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

## 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 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: 26135001 - 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](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)