Hamburg – Eidelstedt

Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Eidelstedt an der Grenze zu Stellingen

Número da propriedade: 25140220

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 87,45 m^2 • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25140220
Área	ca. 87,45 m²
Piso	1
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	399.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural pesado
Certificado Energético válido até	31.05.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	96.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Uma primeira impressão

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 60 Wohneinheiten, die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Zusätzlich gehören fünf Altbauwohnungen zur Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), sodass die gesamte WEG aus 65 Einheiten besteht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² bietet die gut geschnittene Wohnung ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine junge Familie. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt. Die moderne, schwarze Einbauküche ist jüngeren Datums, weist jedoch stellenweise leichte Gebrauchsspuren auf. Das innenliegende Badezimmer und das separate WC sind zeitlos hell gefliest. In den restlichen Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, der eine moderne Optik bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist ein Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket sinnvoll ab.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sowie kurze Wege zu attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt unter Berücksichtigung des in der Jahresabrechnung 2024 ausgewiesenen Guthabens 388,67?€. Davon entfallen 71,16?€ auf die Erhaltungsrücklage

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss, eine gute Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Detalhes do equipamento

- Guter Wohnungsschnitt mit insgesamt 4 Zimmern
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Energieeffizienzklasse C
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Einbauküche inklusive
- Separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Eidelstedt, direkt an der Grenze zum benachbarten Stellingen – einer gewachsenen, urban geprägten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Eidelstedter Platz und die Stellinger Höfe ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station „Eidelstedt“ ist fußläufig in ca. 10 Minuten querfeldein erreichbar. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das Umland.

Naherholungsgebiete in der Nähe, wie z.B. der Volkspark, der Sola-Bona-Park oder das Niendorfer Gehege stellen einen hohen Freizeitwert dar. Diese gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com