

Hamburg - Eilbek

Charakterstark mit super Ausblick - Highlight mit 2 Balkonen und Garage!

Número da propriedade: 26187011



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Numa vista geral

Número da propriedade	26187011	Preço de compra	1.195.000 EUR
Área	ca. 162 m ²	Apartamento	Piso
Piso	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2018		

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	55.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.03.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



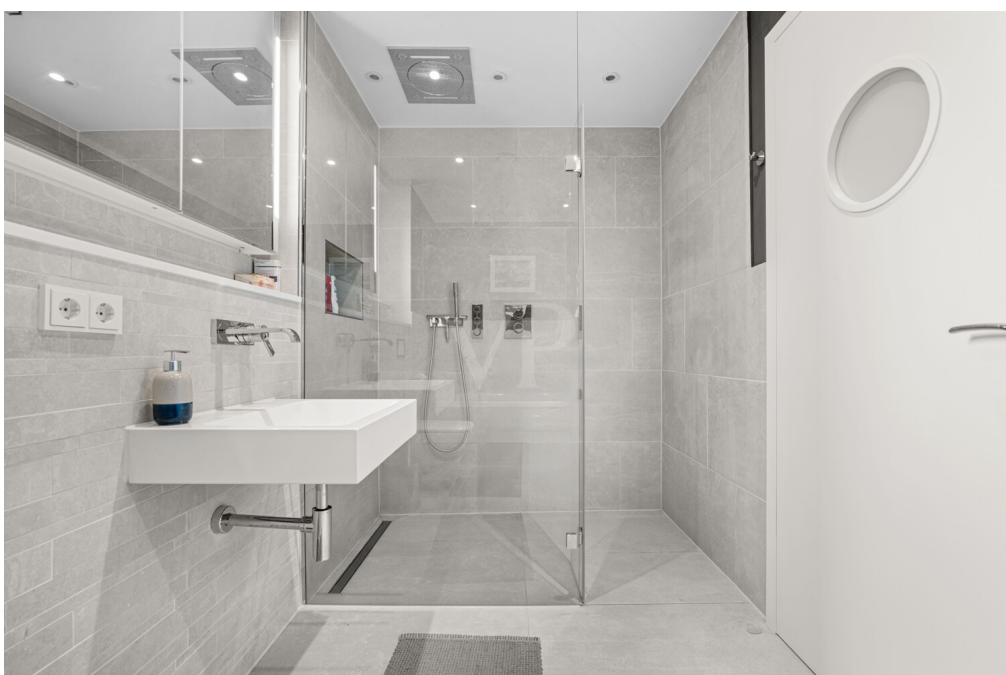
Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

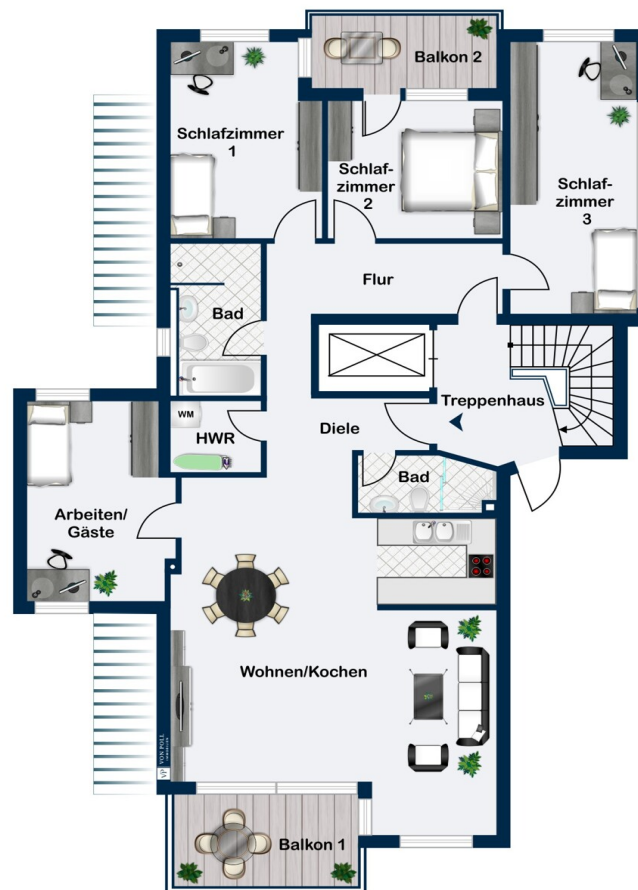
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Währung	1999	1999	1999
Marktpreis	4.159€	513.25€	606.68€
Kaufpreissumme für die Bewertung niedrig	4.159€	513.25€	606.68€

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

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: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Uma primeira impressão

Charakterstark und für jegliche Zielkundschaft geeignet: altersgerecht und barrierefrei, getrennte Homeoffice-Bereiche, Familien mit bis zu 5 Personen oder auch Singles und Paare mit Platzbedarf - hier können alle Wünsche erfüllt werden!

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2018 ist etwas ganz Besonderes! Sie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen beeindruckenden Blick über Hamburg - bis in der Ferne zum Fernsehturm. Einst stand an diesem Ort ein Luftschutzbunker, von dessen Grundmauern nur wenige Meter der Seitenwände erhalten blieben. Der gesamte restliche Komplex wurde mit modernen Materialien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und verspricht noch lange energetische Sorgenfreiheit.

Auf ca. 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit durchdachtem Grundriss und exklusivem Wohnkomfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume sowie den direkten Zugang zu dem gut nutzbaren, überdachten und nach Südwesten ausgerichtete Hauptbalkon. Der zweite Balkon ist einem der Schlafzimmer vorgelagert und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität gen Nordosten.

Besonderes Highlight ist die luxuriöse offene Einbauküche von Team 7, die Design, Funktionalität und hochwertige Materialien auf höchstem Niveau vereint. Edle Naturholzdielen in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgen in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohngefühl. Ein Kaminzug ist vorbereitet, falls ein Ofen integriert werden soll.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf vielseitig nutzbare Zimmer sowie zwei moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz, einen eigenen Kellerraum direkt dahinter sowie einen Fahrradschuppen im sicheren Hinterhof.

Die gepflegte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 15 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld beträgt 652 € inklusive Heizkosten und Rücklagen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes und exklusives Wohnen in Hamburg auf höchstem Niveau suchen. Vereinbaren auch Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Tudo sobre a localização

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.

Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.

Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.

Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.

Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26187011 - 22089 Hamburg - Eilbek

Pessoa de contacto

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

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

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

www.von-poll.com