Hamburg – Eißendorf

Festpreis! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblickbalkon

Objektnummer: 25135008

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,66 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25135008
Wohnfläche	ca. 104,66 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.05.2030
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	167.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser attraktiven Immobilie. Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck der Wohnung verschaffen können.

Diese ca. 105 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Sie liegt im 1. Obergeschoss und ist über nur 7 Treppenstufen erreichbar, was einen einfachen Zugang gewährleistet.

Die Wohnung umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das großzügige Wohnzimmer ist ein idealer Rückzugsort für die ganze Familie und verfügt über einen großen Balkon mit Südausrichtung, der für viel Sonnenlicht sorgt und einen herrlichen Ausblick bietet.

Neben einem Gäste-WC finden Sie hier auch ein Badezimmer, das mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet ist – perfekt für entspannende Momente. Die Küche ist praktisch geschnitten und schafft genügend Raum für Ihre kulinarischen Ideen.

Zur Wohnung gehört ein persönlicher Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Fahrzeug kann auf dem zugehörigen Carportstellplatz abgestellt werden. Für die Gemeinschaft stehen zudem ein Trockenraum sowie ein von außen begehbarer Fahrradkeller zur Verfügung, die weiteren Komfort und Platz für Ihre Fahrräder gewährleisten.

Sowohl Mehrfamilienhaus als auch die Wohnung befinden sich in einem gepflegten Zustand und sorgt für eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre. Die Struktur, die überwiegend von Eigentümern bewohnt wird, trägt ebenfalls zu einem harmonischen Umfeld bei. Eine ideale Wohnung für Familien, die modernen Komfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen.

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- Ca. 104,66 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Großzügiger Balkon mit Weitblick
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftstrockenraum
- Gemeinschaftsfahrradkeller (von außen betretbar)
- Sauna gegen geringe Gebühr
- Carport

_____

Im Wohngeld enthalten sind
- Heizkosten
- Müllgebühr
- Wasser/Siegebühr (allgemein)
- Hausstrom
- Kabelfernsehen
- Kehrgebühren
- Hausmeister
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Wohngebäudeversicherung
- Bankspesen
- Verwaltergebühr
- Reparaturen
- Instandhaltungsrücklage

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Hamburger Stadtteil Eißendorf. Dieser Stadtteil gehört zum südlichen Hamburg und zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit sowie eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhändler und gemütliche Cafés. Für Freizeitgestaltung bieten sich viele Grünflächen und Naherholungsgebiete wie der nahegelegene Eißendorfer Forst an, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die S-Bahn-Stationen Hamburg-Harburg Rathaus und Hamburg-Heimfeld sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie das Hamburger Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile problemlos erreichen können.

Zudem profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Ärzten in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Verkehrsanbindung zur A7 und A1 ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland schnell erreichen können.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung an das urbane Leben und einer naturnahen Umgebung.

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 167.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com