Hamburg – Eißendorf

Festpreis! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblickbalkon

Número de propiedad: 25135008

PRECIO DE COMPRA: 310.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 104,66 m² • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25135008
Superficie habitable	ca. 104,66 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	310.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.05.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	167.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

La propiedad

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com