Hamburg – Eilbek

Auenviertel - lichtdurchfluteter Wohntraum mit 2 Balkonen bei perfektem Grundriss!

CODICE OGGETTO: 24187018c

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 97 m^2 • **VANI:** 3.5

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187018c
Superficie netta	ca. 97 m²
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.08.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

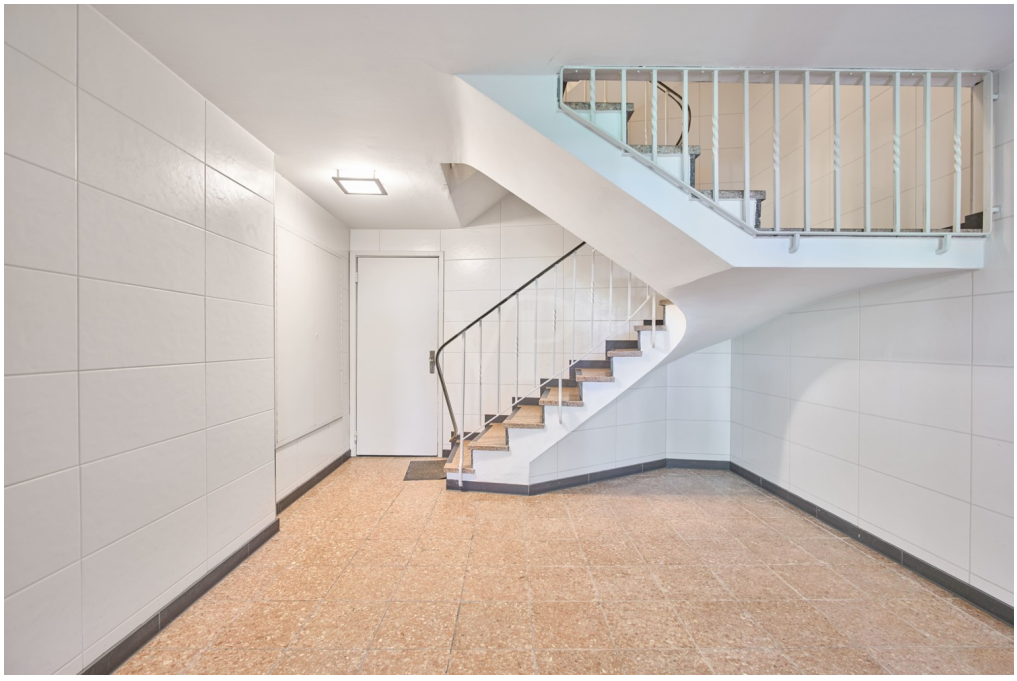
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Planimetrie

2. Obergeschoss

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: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Una prima impressione

Das beliebte Auenviertel - riesige Innenhöfe geben den Charakter dieser zauberhaften Siedlung!
Diese sehr charmante und lichtdurchflutete 3,5ZI- Wohnung befindet sich in einem 1957 erbauten Rotklinkergebäude und wird von vier Parteien bewohnt. Dies ist typisch für die vielen kleinen Mehrfamilienhäuser im Auenviertel (Eilenau, Blumenau und Hagenau), einer äußerst begehrten Mikrolage Eilbeks – dort wo auch die Hausboote im Kanal liegen.

Die Wohnung besticht durch Ihren wunderbaren Grundriss auf ca. 97m² über die gesamte Etage. Sie gelangen über die große und zentrale Diele, mit Solnhofener Fliesen ausgestattet, in alle Bereiche der Wohnung. Der geräumige und ineinander übergehende Wohn- und Essbereich verfügt über sehr große Panoramafenster zum herrlichen Innenhof. Hier genießen Sie die Zeit auf dem großen S/O- Balkon mit Blick in den fürs Auenviertel so bekannten, riesigen und wunderschön bewachsenen Innenhof. Die weiteren 1,5 Zimmer sind zum N/W ausgerichtet, wobei das große Schlafzimmer über einen weiteren Balkon zur ruhigen Straße hin verfügt. Zwischen diesen beiden Zimmern ist die Küche untergebracht, die Sie wahrscheinlich für sich selbst einmal neu planen würden. Leicht separiert und durch einen kleinen Vorflur mit der Diele verbunden, finden sich das zeitlos-moderne Duschbad und das separate WC direkt neben dem halben Zimmer wieder.

Die Wohnung ist jüngst zu großen Teilen saniert worden. Von Holzfenstern über Elektrik, Eichenparkett, verputzen Wänden und Bäder wurde schon sehr viel investiert – es müssen nur noch Kleinigkeiten gemacht werden, um es für sich selbst perfekt zu haben. So sind zum Beispiel die Innentüren und die Heizkörper noch im Originalzustand, wobei die Vektor-Heizkörper extrem wenig verbrauchen und vielleicht doch besser erhalten bleiben. ;)

Der hauseigene Gemeinschaftsgarten steht übrigens genauso wie ein praktischer Kellerraum zur Verfügung. Auch für die Waschmaschine stünde im Keller ein eigener Anschluss bereit. Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot.
Das Wohngeld beträgt ab 2025 monatlich 423€ und darin enthalten sind bereits die Instandhaltungsrücklagen von 156,88€, sowie die Heizungskosten von ca. 30€ (die letzten beiden Jahre wurde tatsächlich sehr wenig verbraucht). Die Rücklage für das ganze Gebäude steht Stand 31.12.2023 bei 29.074€.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Tutto sulla posizione

Im zentralen Osten Hamburgs befindet sich das beschauliche Eilbek, welches vor allem durch die Zentralität lebt. Durch die multikulturelle Vielfalt bietet der Stadtteil Eilbek ein spannendes und zugleich entspannendes Leben und Wohnen für alle. Hier lebt die ganz normale Familie, genauso wie der Arbeiter und der Millionär Tür an Tür. Besonders das Auenviertel mit seinen wunderschönen und riesigen Innenhöfen und der Lage so dicht am Eilbekkanal sind besonders begehrt.

Der im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Stadtteil Eilbek zählt heute nur noch wenige Altbauten, allerdings dafür ca. 22.500 Einwohner und gehört somit zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs.

Direkt am Kanal gelegen, können Sie entlang des Wassers herrliche Spaziergänge zum Beispiel bis zur Alster oder dem Eichtalpark machen. Genauso gelangen Sie über herrliche und sehr naturnahe Wege entlang der Wandse bis zum Tonndorfer Badesee oder sogar weiter bis nach Rahlstedt, wenn Sie zum Beispiel gerne mit dem Fahrrad die Gegend erkunden. Ebenfalls eignet sich der Jacobipark hervorragend für eine Auszeit im Grünen bei Spaziergängen, Joggingrunden oder beim Grillen.

Die meisten Einwohner schätzen die zentrale und urbane Lage zwischen Eilbekkanal und Sievekingsallee mit den vielen Möglichkeiten alles für den täglichen Bedarf dicht bei zuhaben und auch schnell in die anderen Teile der Stadt zu gelangen. Sie können alle Ihre Einkäufe in der näheren Umgebung erledigen. Spätestens durch das sehr nahe gelegene und beliebte Einkaufszentrum Hamburger Meile (fußläufig) und dem Wandsbeker Quarree sind jegliche Bedürfnisse gedeckt und lange Shoppingtouren vorprogrammiert. In direkter Umgebung ist eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten zu finden.

Die Nachbarschaft Eilbeks ist durch die Stadtteile Barmbek-Süd im Norden, Wandsbek im Osten, Hamm im Süden, Hohenfelde im Westen und die Uhlenhorst im Nordwesten geprägt.

Die U-Bahnlinie U1 und die S-Bahnlinie S1 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 16 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen somit für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Eilbeks ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 24187018c - 22089 Hamburg – Eilbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com