

Hamburg – Eißendorf

# Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblickbalkon

Número da propriedade: 25135008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 104,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

- 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25135008	Preço de compra	369.000 EUR
Área	ca. 104,66 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1974		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	167.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.05.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

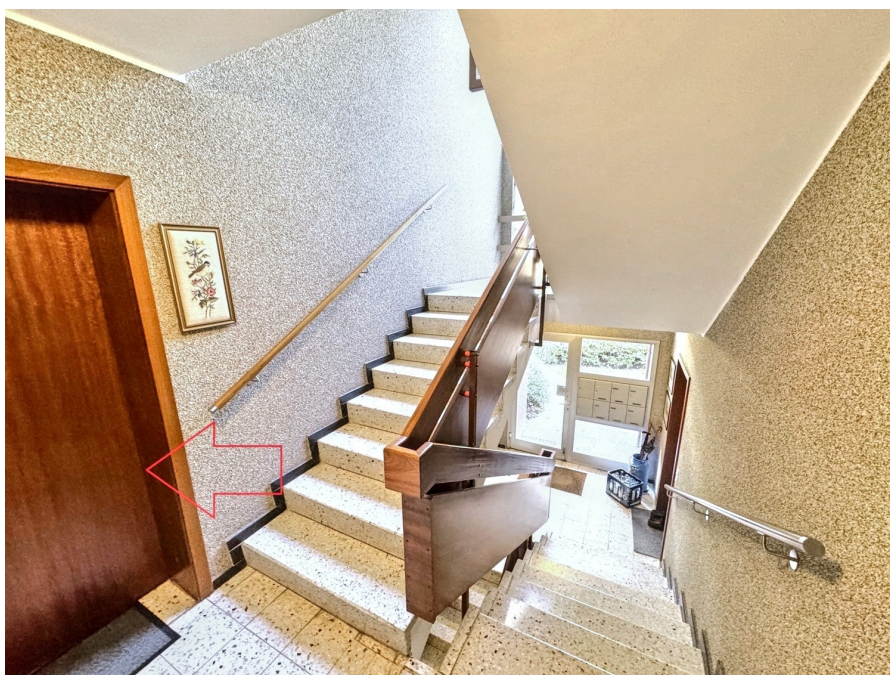
Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



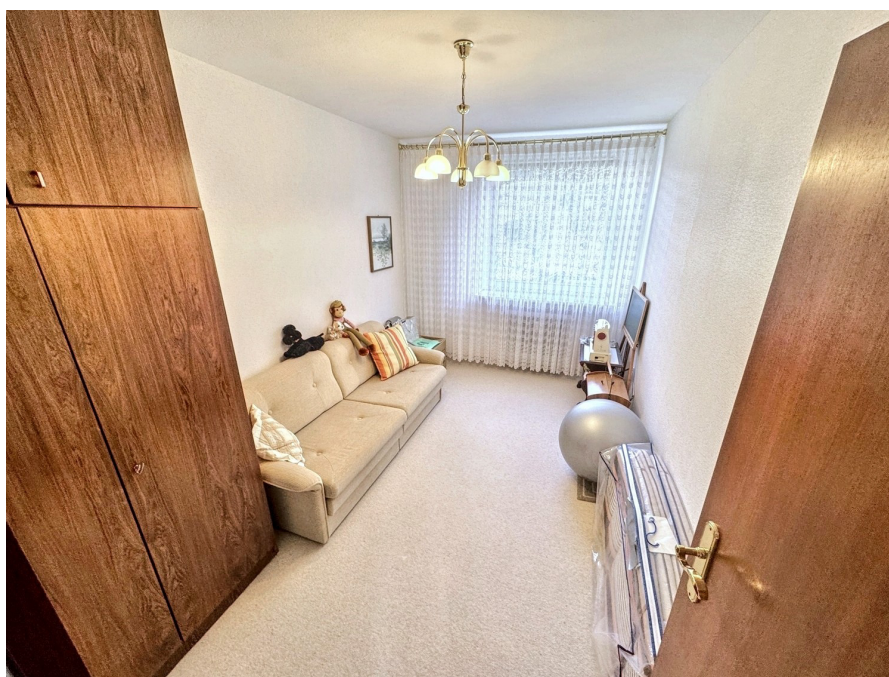
Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## 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: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Detalhes do equipamento

- Ca. 104,66 m<sup>2</sup> 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/Siegegebühr (allgemein)
- Hausstrom
- Kabelfernsehen
- Kehrgebühren
- Hausmeister
- Treppenhausreinigung
- Winterdienst
- Wohngebäudeversicherung
- Bankspesen
- Verwaltergebühr
- Reparaturen
- Instandhaltungsrücklage

Número da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 167.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 da propriedade: 25135008 - 21075 Hamburg – Eißendorf

## Pessoa de contacto

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburgo - Harburgo

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)