Hamburg – Eimsbüttel

Bezaubernde Stadtwohnung mitten in Eimsbüttel

Objektnummer: 26101007



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

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

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26101007
Wohnfläche	ca. 62 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	90.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

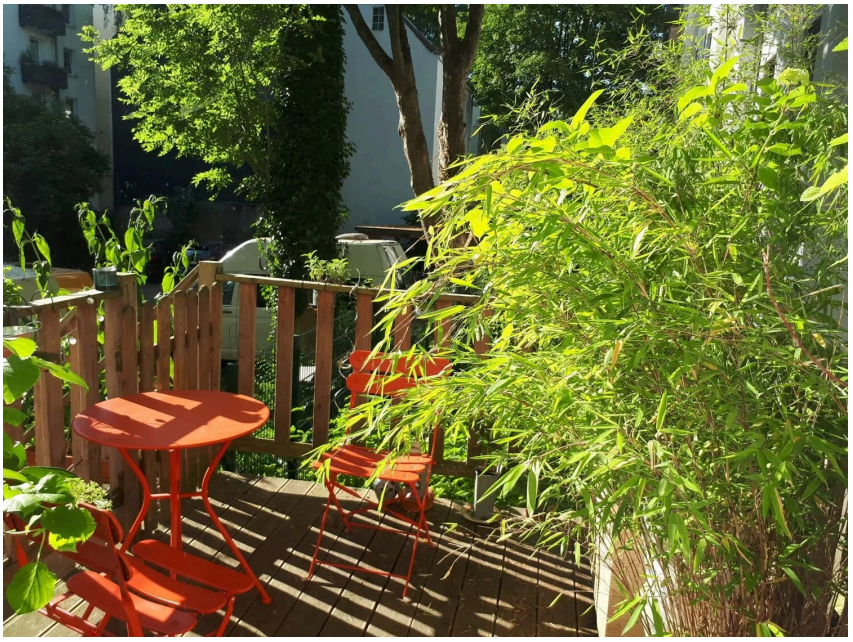
Die Immobilie





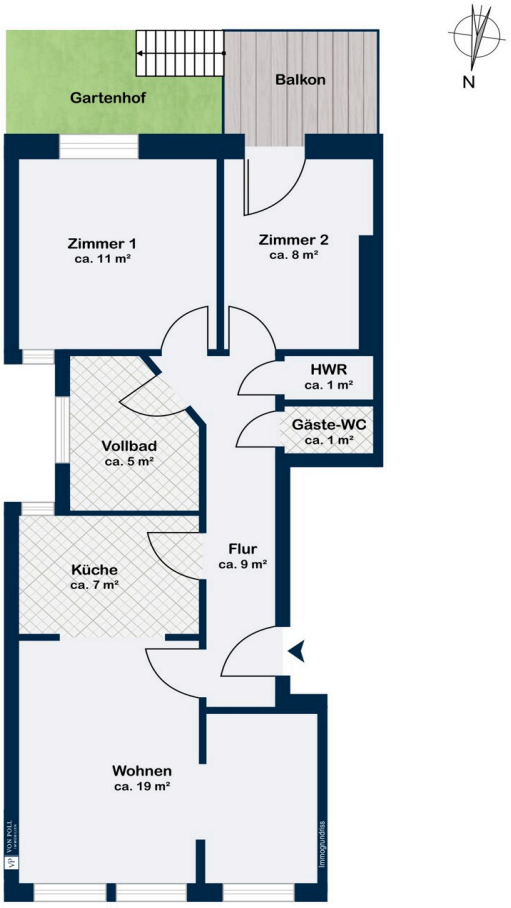
Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

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: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Ein erster Eindruck

Diese Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber ruhige Lage. Gelegen in einem historischen Altbau aus dem Jahre 1900 genießen Sie hier die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und Privatsphäre. Die gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre erstreckt sich über ca. 62 m² Wohnfläche.

Sämtliche Zimmer dieser wunderschönen Eigentumswohnung erreichen Sie über den Flur. Im vorderen Bereich lädt eine schicke, offene Einbauküche nebst Essbereich zum Kochen und Plaudern ein. Neben dem Ess- und Wohnbereich liegt ein offenes kleines Zimmer, das sich zum Beispiel auch sehr gut als Gästezimmer eignet.

Neben der Eingangstür befindet sich ein stilvolles Gäste-WC. Eine Tür weiter liegt der Hauswirtschaftsraum, der reichlich Platz für Vorräte etc. bietet.

Gegenüber liegt das geräumige Badezimmer mit großem Fenster zum Luftschacht, das keine Wünsche offen lässt.

Am Ende des Flurs (Südseite) liegen dann zwei weitere schöne Zimmer, wobei es von dem rechten (halben) Zimmer einen direkten Zugang zu der neuen Holzterrasse gibt. Eine Treppe führt Sie dann hinunter in den Gartenhof.

Ein geräumiger Kellerraum ist ebenfalls Teil dieses Angebots.

Fazit: die perfekte wertstabile City-Wohnung für Singles oder Paare.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schicke Objekt persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Ausstattung und Details

* absolut zentral
* schöner Balkon in Südausrichtung mit Blick in den Hof
* Mooreiche-Dielen
* freistehende Badewanne
* hochwertiger Marmorküchenblock

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Alles zum Standort

Eimsbüttel – lebendiger Stadtteil mit grünem Herzen.
Lage: Zentrumsnah im Westen Hamburgs; hervorragend angebunden durch U-/S-Bahn sowie mehrere Buslinien. Von der Bellealliancestraße erreichen Sie Innenstadt, Hafen und Alster in kurzer Zeit.
Charakter: Vielfältig, urban und familienfreundlich. Kombination aus historischen Bauten, modernisierten Gebäuden und grünen Rückzugsorten prägt das Viertel.
Infrastruktur: Umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsvielfalt, Bio-Märkte, bunte Szene- und Café-Kultur, Wochenmärkte, Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen vor Ort. Die Lage rund um die Bellealliancestraße bietet kurze Wege zu Supermärkten, Boutiquen und gastronomischen Angeboten.
Freizeit und Grün: Mehrere Parks und grüne Innenhöfe in der Nähe; der Stadtteilpark Schwarzsmoor/Planten un Blomen-Nähe sorgt für grüne Erholung. Kleinere Grün- und Spielplätze laden zum Verweilen ein.
Bildung und Familie: Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, sowie außerschulische Bildungsangebote. Vielfältige Sportvereine und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.
Wohnen: Vielfältiges Wohnungsangebot – historische Fassaden bis moderne Neubauten, ruhige Innenhöfe bis belebte Straßenzüge. Harmonische Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, ideal für Singles, Paare und Familien.
Umfeld und Lebensgefühl: Lebendige Nachbarschaft mit internationalem Flair, kulturelle Vielfalt, regelmäßige Veranstaltungen, Street Food, Flohmärkte und kleine Galerien prägen das Viertel.

Objektnummer: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Sonstige Angaben

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: 26101007 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com