Hamburg – Eißendorf

Doppelhaushälfte fußläufig zur Schule Alte Forst

Objektnummer: 26135001



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.29 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 441 m²

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135001
Wohnfläche	ca. 108.29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,30 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	77.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Grundrisse





Rgrundplan, nicht maßstäblich



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: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Eißendorf. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage: Die Grundschule Alte Forst liegt nur rund fünf Gehminuten vom Haus entfernt. Das Haus wurde im Jahr 1978 in Fertigbauweise errichtet und präsentiert sich in einem ordentlichen, gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet die Immobilie die Möglichkeit, Modernisierungen und Renovierungen nach und nach ganz nach dem eigenen Gusto vorzunehmen.

Über den Windfang betreten Sie das Haus. Zur linken Seite befinden sich eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Rechter Hand liegt die Küche, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafräume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort für den Alltag.

Der Spitzboden eröffnet weiteres Potenzial und kann beispielsweise als zusätzliche Abstellfläche, Spielzimmer oder für andere Nutzungsideen hergerichtet werden.

Der Teilkeller des Hauses verfügt über einen Heizungsraum, einen beheizten Waschkeller sowie einen angrenzenden Lagerraum und bietet damit zusätzliche Nutzflächen.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die sich auf einem separaten Flurstück befindet und das Angebot sinnvoll ergänzt.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause in attraktiver Lage suchen und dieses Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- Ca. 441 m² Grundstücksfläche inkl. Anteil am Garagengrundstück
- Ca. 108 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche 2014
- Garage
- Gartenhaus
- Gasheizung 2001
- Warmwasseraufbereitung über Solar 2001

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Die Lage befindet sich im Süden Hamburgs im Stadtteil Eißendorf, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Bezirk Harburg. Die Umgebung ist überwiegend ruhig und wohnlich geprägt und besteht vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren, verkehrsarmen Wohnstraßen. Der Stadtteil zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus: Bäume, Gärten, kleine Grünflächen sowie nahegelegene Wald- und Parkbereiche sorgen für einen naturnahen und landschaftlich geprägten Charakter. In der näheren Umgebung laden verschiedene Erholungsflächen sowie gut ausgebaute Spazier- und Radwege zu Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Joggen oder Radfahren ein. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants sind ebenso vorhanden wie Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die Bushaltestelle Strucksbarg befindet sich in etwa fünf Minuten fußläufiger Entfernung und bietet eine regelmäßige Verbindung in das Zentrum von Harburg mit Anschluss an S- und Regionalbahnen sowie weiter in die Hamburger Innenstadt. Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine angenehme Ruhe und die Nähe zur Natur mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Angebote und einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

Objektnummer: 26135001 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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: 26135001 - 21077 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