Hamburg – Eißendorf

Viel Raum für Ihre Ideen! Freistehendes EFH mit Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26135020



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 696 m²

Objektnummer: 26135020 - 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: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135020
Wohnfläche	ca. 138 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1969
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.08.2036
Befeuerung	Öl

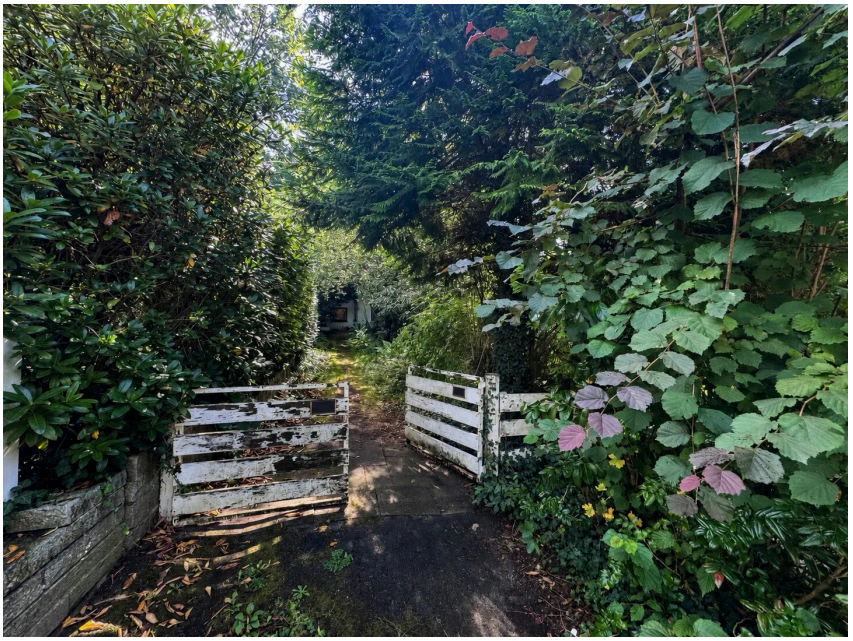
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	440.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Grundrisse



Kopiervorlage, 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: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Hamburg-Eißendorf bietet eine besondere Gelegenheit für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Auf einem ca. 696 m² großen Eigenlandgrundstück stehen rund 138 m² Wohnfläche sowie viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung zur Verfügung.

Das Haus wurde ursprünglich 1932 erbaut und 1969 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 2006 kam eine Doppelgarage hinzu, die komfortable Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Gegenstände bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Technische und optische Modernisierungen sind in nahezu allen Bereichen erforderlich. Gleichzeitig eröffnet genau dies die Möglichkeit, das Haus konsequent an die eigenen Wünsche und heutigen Wohnansprüche anzupassen. Auch eine Veränderung des bestehenden Grundrisses bietet sich an, um beispielsweise offenere und modernere Wohnbereiche zu schaffen.

Für die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollte nach einer ersten überschlägigen Einschätzung mit einem Investitionsvolumen von ca. 200.000 Euro gerechnet werden. Diese Angabe dient lediglich als unverbindliche Orientierung; der tatsächliche Aufwand hängt insbesondere vom gewünschten Ausstattungsstandard, dem Umfang der Maßnahmen und den Ergebnissen einer fachlichen Prüfung ab.

Beheizt wird das Gebäude derzeit über eine Ölheizung. Das Grundstück ist aktuell nicht an das öffentliche Abwassersiel angeschlossen; die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Sickergrube auf dem Grundstück.

Um das Potenzial der Immobilie anschaulich zu machen, zeigen wir im Exposé neben Aufnahmen des aktuellen Zustandes auch KI-generierte Visualisierungen. Diese dienen als Inspiration und vermitteln beispielhaft, wie einzelne Räume nach einer Sanierung und Neugestaltung aussehen könnten.

Darüber hinaus steht Interessenten bereits vor einer persönlichen Besichtigung ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. So können Sie sich in Ruhe einen realistischen Eindruck vom derzeitigen Zustand und den räumlichen Möglichkeiten verschaffen. Anschließend vereinbaren wir selbstverständlich gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Auch bei der finanziellen Planung unterstützen wir gerne: Über VON POLL FINANCE können Interessenten eine individuelle Finanzierungs- und Förderberatung in Anspruch

nehmen. Dabei können unter anderem mögliche Förderprogramme der IFB Hamburg und der KfW geprüft und in ein Finanzierungskonzept einbezogen werden. Beratungstermine sind sowohl bei uns im Büro als auch bequem per Videoberatung möglich.

Eine Immobilie für Menschen mit Ideen und Gestaltungswillen – mit der Chance, auf einem großzügigen Eigenlandgrundstück in Hamburg-Eißendorf ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen entstehen zu lassen.

Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 696 m² Eigenlandgrundstück
- Ca. 138 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer davon zwei halbe Zimmer
- Sanierungsbedürftig
- Doppelgarage mit Stromanschluss (Baujahr 2006)
- Ölheizung Baujahr 2003 Viessmann (Vitola 200) Brenner Weishaupt neu 2022

Objektnummer: 26135020 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Die Lage befindet sich im Süden Hamburgs im Stadtteil Eißendorf, einem beliebten und etablierten Wohngebiet im Bezirk Harburg. Die überwiegend ruhige und wohnliche Umgebung 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. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen. All dies macht die Lage besonders familienfreundlich. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die Bushaltestellen „Große Straße", „Strucksbarg" und „Majestätische Aussicht" sind fußläufig gut erreichbar und garantieren eine gute Verbindung in das Zentrum von Harburg mit Anschluss an S- und Regionalbahnen sowie weiter in die Hamburger Innenstadt. Insgesamt verbindet diese Wohnlage angenehme Ruhe und Nähe zur Natur mit guter Erreichbarkeit urbaner Angebote und hohem Wohn- und Freizeitwert.

Objektnummer: 26135020 - 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: 26135020 - 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