Hamburg – Eißendorf

Festpreis! Großzügig, einzugsbereit und in top Lage!!

Objektnummer: 26135026



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 425 m²

Objektnummer: 26135026 - 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: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135026
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	559.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

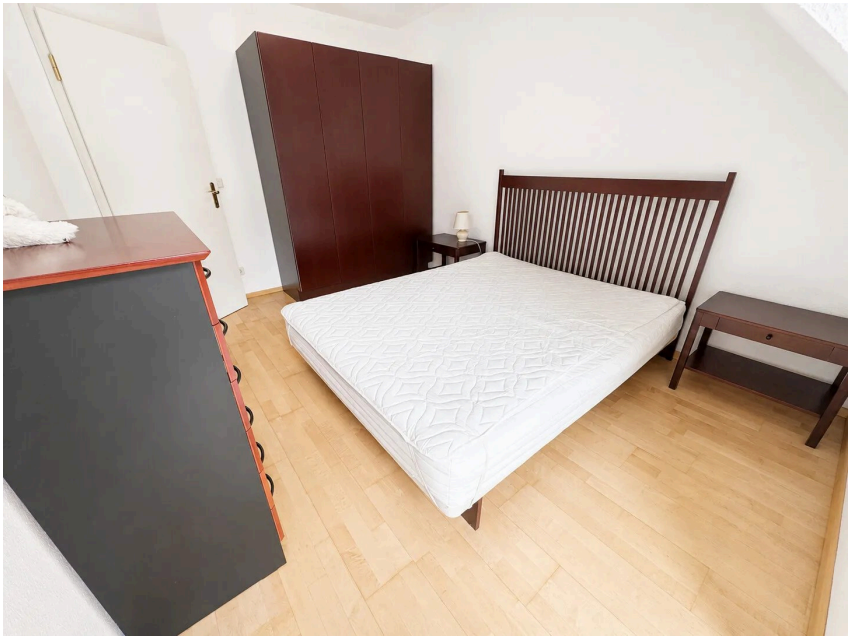




Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

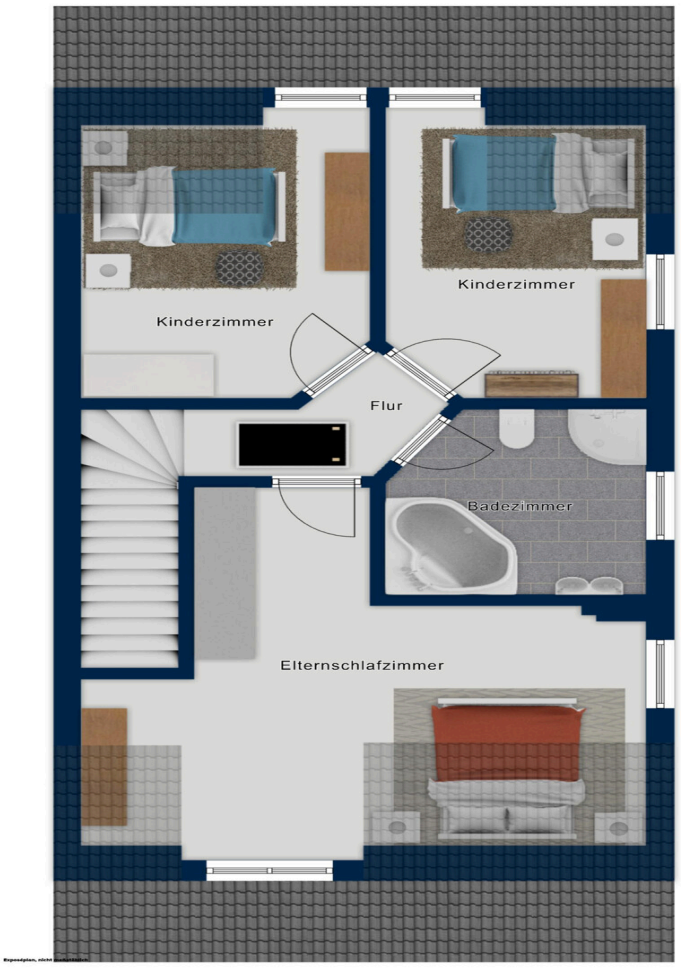




Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Grundrisse




Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur
Badezimmer
Elternschlafzimmer



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: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

In attraktiver Hanglage und angenehm zurückversetzt in zweiter Reihe präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Die ruhige Lage, die durchdachte Raumaufteilung und das vielseitige Platzangebot machen diese Immobilie zu einem besonders interessanten Angebot.

Das Haus wurde 1994 durch die Firma Tectonic errichtet und verfügt über ca. 155 m² Wohnfläche, die sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie teilweise auf das Untergeschoss verteilen. Durch die besondere Hanglage bietet das Haus auch auf der unteren Ebene attraktive Räumlichkeiten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im vollständig unterkellerten Bereich.

Die Immobilie befindet sich auf einem insgesamt ca. 2.129 m² großen Eigenlandgrundstück. Auf dem Grundstück befinden sich vier Doppelhaushälften in zwei Doppelhäusern sowie ein Einfamilienhaus. Die Zuordnung der Grundstücksbereiche erfolgt über eine ideelle Teilung.

Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Hanglage ein. Durch die Position in zweiter Reihe entsteht trotz der Anbindung an eine größere Straße ein angenehm zurückversetztes Wohngefühl.

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, ein Gäste-WC, die Küche sowie der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Übergang zwischen dem Wohnbereich und dem Außenbereich. Über die innenliegende Treppe gelangt man sowohl in das Obergeschoss als auch in das Untergeschoss.

Das Obergeschoss ist klassisch familiengerecht aufgeteilt und bietet drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, bietet aber ebenso Möglichkeiten für Homeoffice oder Gäste.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist das teilweise zur Wohnfläche gehörende Untergeschoss. Durch die Hanglage entsteht hier eine zusätzliche Wohnebene, die das Platzangebot des Hauses auf attraktive Weise erweitert. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Raum mit direktem Zugang zur Terrasse. Dieser Bereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung, beispielsweise als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich.

Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss zwei Lager- bzw. Abstellbereiche sowie ein Waschkeller mit Duschbad und WC. Diese zusätzlichen Nutzflächen ergänzen das Raumangebot und bieten praktischen Platz für den Alltag.

Ein weiteres Highlight sind die beiden Außenbereiche auf unterschiedlichen Ebenen. Während der Balkon im Erdgeschoss zum Verweilen einlädt, bietet die großzügige Terrasse im Untergeschoss einen weiteren schönen Rückzugsort im Freien. Gerade die Verbindung zwischen dem unteren Wohnbereich und der Terrasse verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und unterstreicht die Vorzüge der Hanglage.

Die Kombination aus familienfreundlicher Raumaufteilung, teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss, zusätzlichen Nutzflächen und attraktiven Außenbereichen macht diese Doppelhaushälfte zu einem Zuhause mit viel Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Haus für Menschen, die Raum für Familie, Alltag, Hobbys und neue Ideen suchen – drinnen wie draußen.

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- ca. 425,80 m² Grundstücksanteil (1/5 Miteigentumsanteil an insgesamt ca. 2.129 m² Eigenlandgrundstück)
- Attraktive Hanglage in zweiter Reihe
- Baujahr ca. 1994 gebaut durch die Firma Tectonic
- Ca. 155 m² Wohnfläche zzgl. Vollkeller
- 3 Schlafräume im Dachgeschoss und ein Schlafraum im Untergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einbauküche mit separate Speisekammer
- Südausrichtung mit sehr guter Sonnenlage
- Dachterrasse im OG und eine überdachte Terrasse im UG
- Duschbad mit WC/ Waschküche im Untergeschoss
- Vollbad mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- Carport

Objektnummer: 26135026 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hamburg-Eißendorf in attraktiver, grüner Wohnlage. Besonders Familien profitieren hier von einer gelungenen Kombination aus kurzen Alltagswegen, guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an Harburg und das überregionale Straßennetz.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders interessant: Die Schule In der Alten Forst befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung und ist somit schnell erreichbar. Ebenfalls in der näheren Umgebung liegt die DRK-Kita Harburger Berge im Hainholzweg, sodass sowohl Schule als auch Kinderbetreuung kurze Wege ermöglichen.

Auch die Versorgung im Alltag ist komfortabel. Supermarkt, Bäcker, Apotheke und Ärzte befinden sich im näheren Umfeld. Das Asklepios Klinikum Harburg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Das Harburger Zentrum mit Rathaus, Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und zahlreichen Dienstleistungsangeboten liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in etwa 8 bis 10 Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof Hamburg-Harburg mit S-Bahn- und Fernverkehrsanbindung ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Für Berufspendler überzeugt insbesondere die gute Verkehrsanbindung. Die A7 ist je nach Verkehrslage in etwa 10 Minuten, die A1 in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Damit bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in Richtung Hamburger Innenstadt als auch in Richtung Süden sowie zum gesamten überregionalen Autobahnnetz.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zu den Harburger Bergen und den zahlreichen Grün- und Waldflächen lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Aktivitäten mit der Familie ein.

Kurze Wege zu Schule und Kita, eine schnelle Anbindung an Harburg, A1 und A7 sowie viel Natur in der Umgebung machen diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und Berufspendler.

Objektnummer: 26135026 - 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: 26135026 - 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