Hamburg – Eißendorf

Sanierungsobjekt mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26135031



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1908 m²

Objektnummer: 26135031 - 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: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135031
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

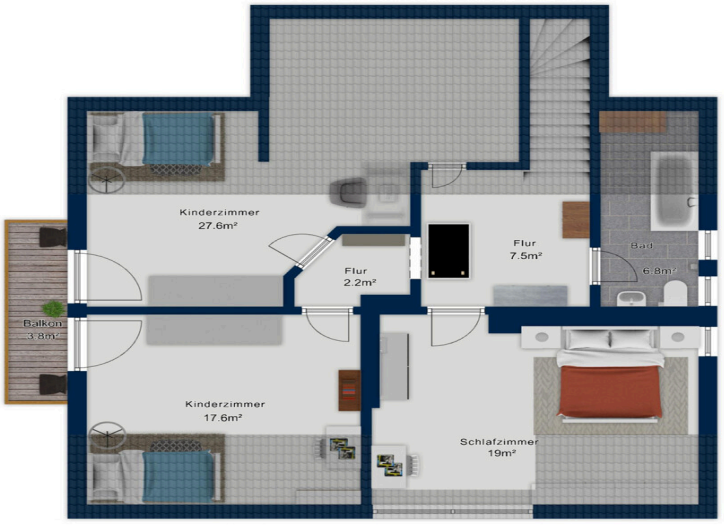
Die Immobilie





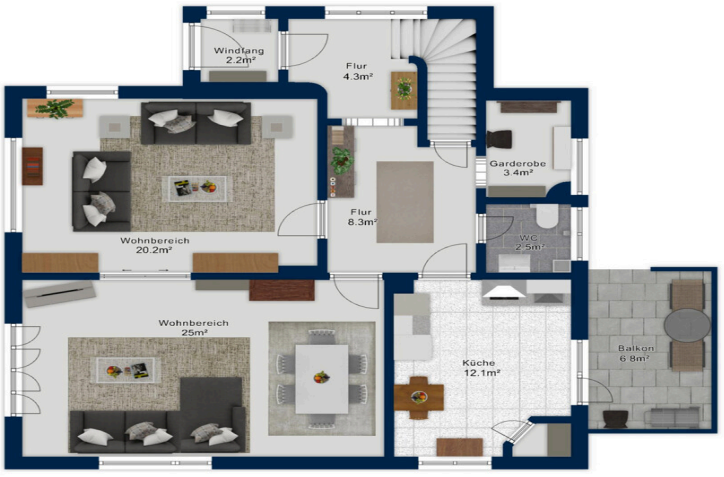
Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Grundrisse



Expose/plan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®



Ripsodplan, 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: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus bietet mit ca. 145 m² Wohnfläche großzügige Platzverhältnisse und vor allem eines: die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich damit insbesondere an Käufer, die das vorhandene Potenzial erkennen und ihre individuellen Wohnideen im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Sanierung verwirklichen möchten.

Bereits das Erdgeschoss überzeugt durch einen vielseitig nutzbaren Grundriss. Über den Windfang gelangt man in den zentralen Flurbereich und von hier weiter in den großzügigen Wohnbereich. Dieser besteht derzeit aus zwei miteinander verbundenen Räumen, die durch eine Schiebetür voneinander getrennt werden können. Hier eröffnen sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Denkbar ist sowohl ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich als auch die separate Nutzung eines der Räume als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Homeoffice.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Küche, die über einen eigenen Außenzugang sowie einen Balkon verfügt. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss die Möglichkeit zur Einrichtung eines Gäste-WCs. Ein weiterer Raum wird aktuell als Garderobe genutzt und schafft zusätzliche Flexibilität bei der zukünftigen Grundrissgestaltung.

Im Obergeschoss stehen drei großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Schlafzimmer verfügen jeweils über einen eigenen Zugang zum Balkon, der sich über separate Balkontüren direkt von den jeweiligen Räumen betreten lässt. Dadurch erhalten diese Zimmer einen zusätzlichen Außenbezug und bieten attraktive Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung. Darüber hinaus ist im Obergeschoss ausreichend Raum vorhanden, um ein Badezimmer nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und auszubauen. Weitere Nutzfläche bietet der Spitzboden und ergänzt damit das bereits großzügige Platzangebot des Hauses.

Die Immobilie verfügt derzeit über keine installierte Heizungsanlage. Nach Rücksprache mit einem Energieberater besteht für das Objekt aufgrund der fehlenden Heizungsanlage keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Im Zuge der erforderlichen Sanierung bietet sich den zukünftigen Eigentümern somit zugleich die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Heiz- und Energiekonzept nach den eigenen Vorstellungen und Anforderungen zu planen und umzusetzen.

Besonders interessant sind darüber hinaus die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks. Nach Maßgabe des Bebauungsplans Eißendorf 47 besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich grundsätzlich weiteres bauliches Potenzial, unter

anderem für eine mögliche Erweiterung beziehungsweise die Schaffung einer Einliegerwohnung. Art, Umfang und konkrete Genehmigungsfähigkeit einer solchen Bebauung sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Dieses Einfamilienhaus ist keine Immobilie für Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen. Vielmehr bietet es die Gelegenheit, eine vorhandene Gebäudesubstanz umfassend neu zu denken und ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Die großzügige Wohnfläche, die flexible Raumaufteilung und das zusätzliche Entwicklungspotenzial des Grundstücks schaffen hierfür eine interessante Grundlage.

Wer Freude daran hat, eine Immobilie von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und dabei vorhandenes Potenzial konsequent zu nutzen, findet hier vielfältige Möglichkeiten für ein ganz persönliches Zuhause.

Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 1908 m² Grundstück
- Ca. 145 m² Wohnfläche
- Ca. 78,01 m² Nutzfläche im Keller und im Spitzboden
- 5 Zimmer
- Vollkeller mit Außenzugang und angenehmer Deckenhöhe
- Küche mit Balkonzugang
- 2 Garagen
- Sanierungsbedürftig
- B-Plan Eißendorf 47

Objektnummer: 26135031 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in attraktiver und angenehm wohnlich geprägter Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Eißendorf. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Erreichbarkeit der Harburger Innenstadt sowie weiterer Teile Hamburgs. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig bieten der Harburger Stadtpark mit der Außenmühle sowie die Grün- und Waldflächen rund um Eißendorf und die Harburger Berge zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naherholung.

Besonders für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Im Stadtteil und der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen. Auch das schulische Angebot ist vielfältig: Mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar, darunter die Schule Dempwolffstraße, die Georg-Kerschensteiner-Grundschule, die Elisabeth-Lange-Schule und das Heisenberg-Gymnasium. Damit stehen Familien mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zahlreiche Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A7 und A261 zügig erreichbar; über die A261 besteht zudem eine gute Verbindung zur A1. Dadurch lassen sich sowohl die Hamburger Innenstadt als auch Ziele im südlichen Hamburger Umland komfortabel erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr bietet darüber hinaus gute Verbindungen in Richtung Harburger Zentrum und zum Bahnhof Hamburg-Harburg mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus familienfreundlichem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten, hohem Freizeit- und Erholungswert sowie einer attraktiven Verkehrsanbindung – eine gefragte Wohnlage im Hamburger Süden.

Objektnummer: 26135031 - 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: 26135031 - 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