Hamburg – Eidelstedt

Helle Etagenwohnung mit Balkon im grünen Umfeld

Objektnummer: 26140269



KAUFPREIS: 287.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60.44 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26140269
Wohnfläche	ca. 60.44 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995

Kaufpreis	287.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

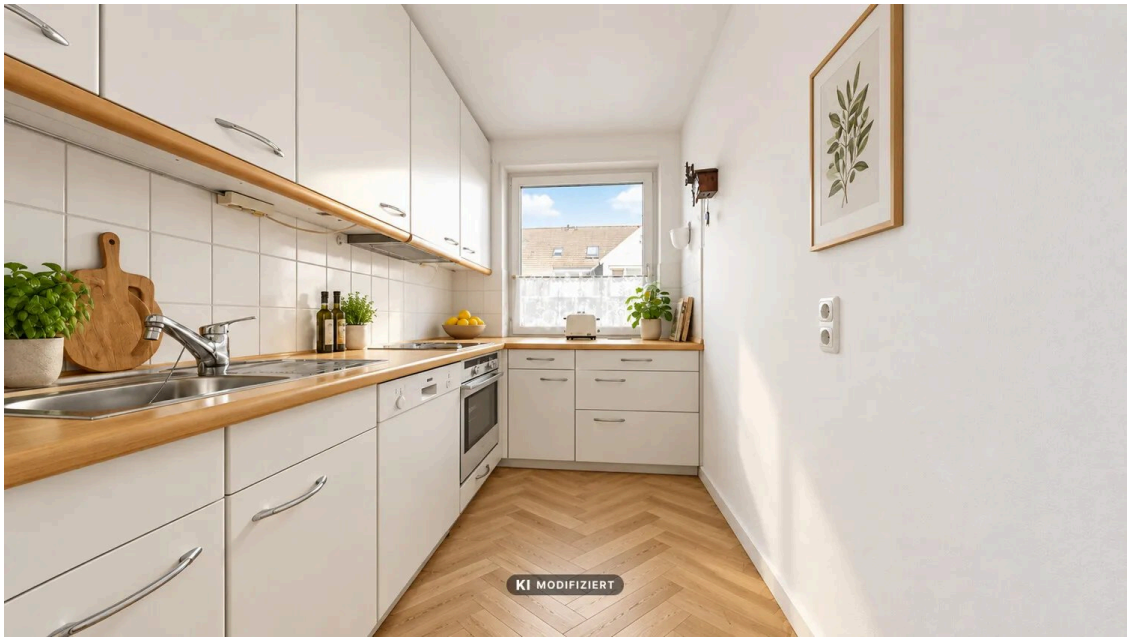
Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

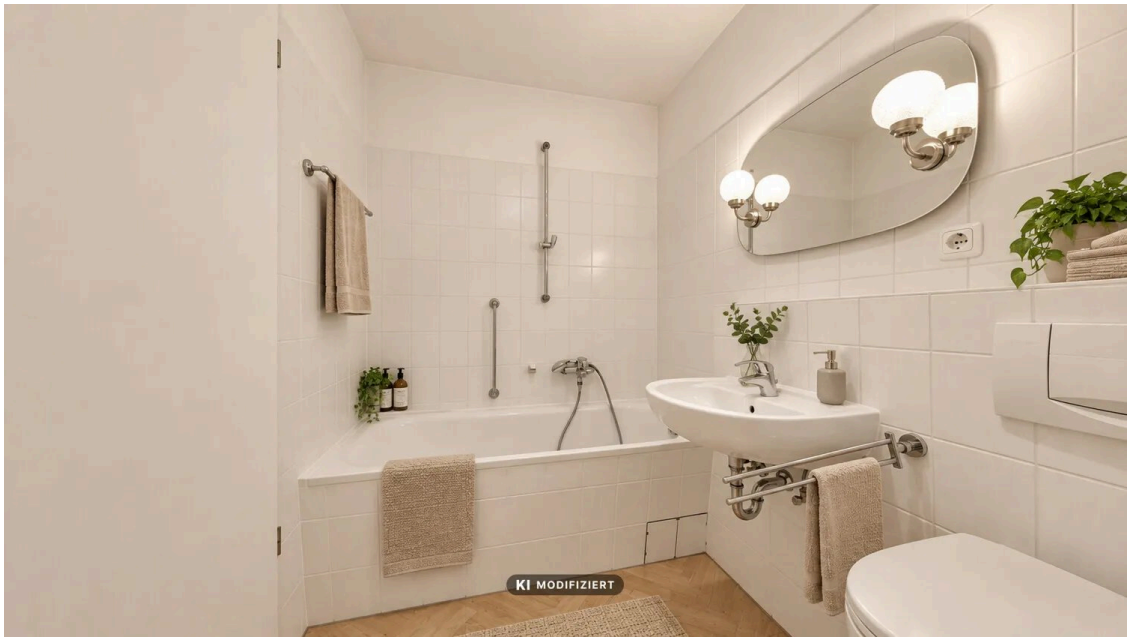
Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

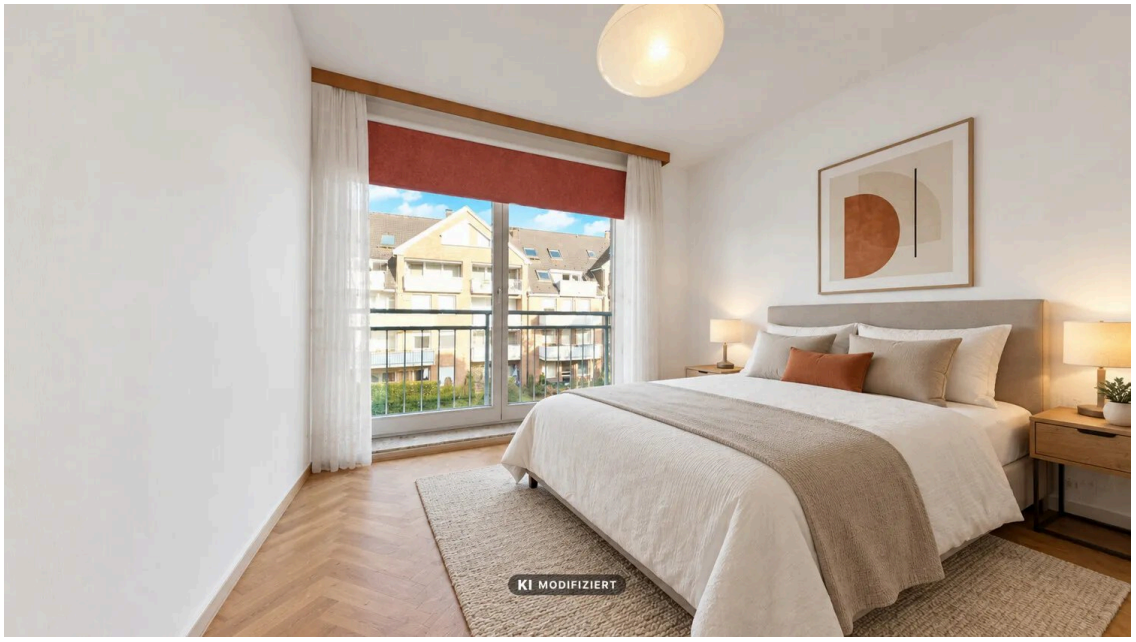
Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

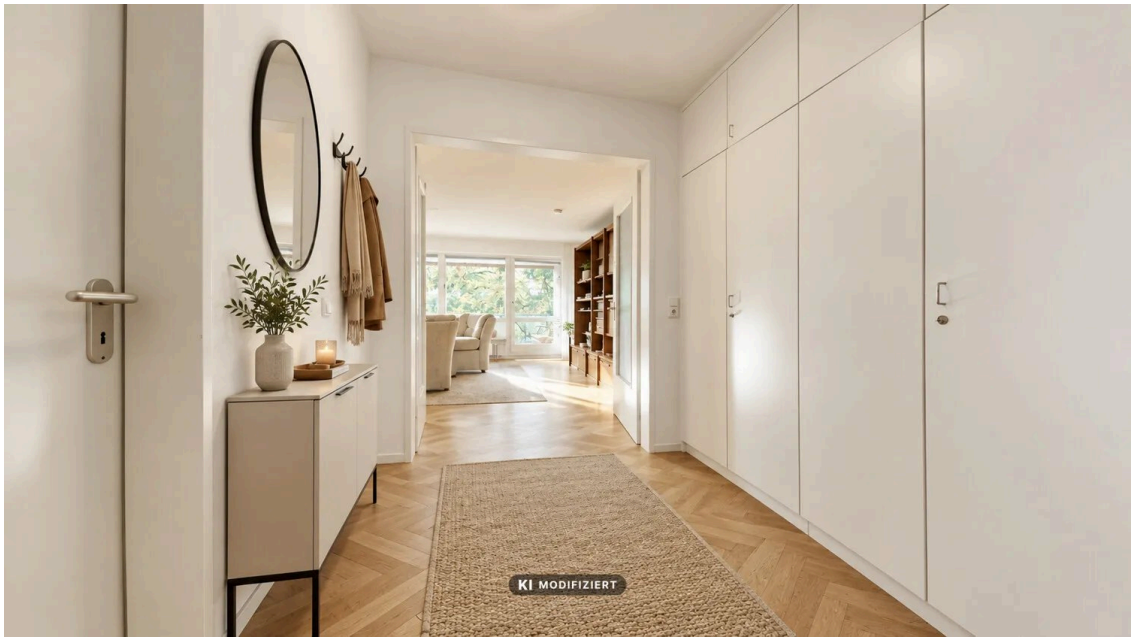
Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

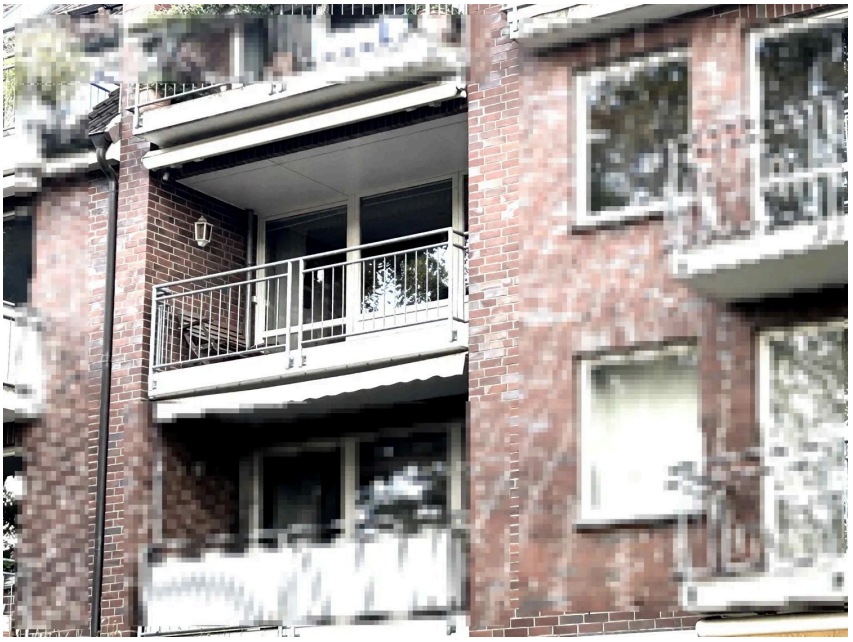
Die Immobilie





Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ein erster Eindruck

Rotes Klinkermauerwerk, großzügige Balkone und ein gepflegter Vorgarten prägen das Haus aus dem Baujahr 1995. Die Wohnung liegt in der zweiten Etage des Hauses in einer ruhigen Seitenstraße.

Schon beim Eintreten fällt der weite Blick durch den großzügigen Flur ins Wohnzimmer auf, dessen große Fenster Tageslicht hereinlassen und eine Verbindung zwischen Innenraum und Natur herstellen. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon erweitert den Wohnraum im Sommer und lädt zum Verweilen ein. An sonnigen Tagen spendet eine Markise angenehmen Schatten.

Die Küche ist mit einer funktionalen, hellen und zeitlos gestalteten Einbauküche ausgestattet und verfügt über viel Stauraum, eine durchgehende Arbeitsfläche und ein Fenster, das morgens das erste Licht hereinlässt.

Im Schlafzimmer bietet ein sogenannter "französischer Balkon" einen schönen Blick in den vorderen Garten.

Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne. Der großzügige Flur überzeugt mit maßgefertigten Einbauschränken, die für Ordnung sorgen. Jede Ecke der Wohnung wirkt durchdacht und gepflegt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger und ist ideal für eine Person oder ein Paar. Wer urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzt, ist hier genau richtig. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser gemütlichen, gut geschnittenen und gepflegten Immobilie. Wir stellen Ihnen die Vorzüge der Immobilie gerne bei einem Besichtigungstermin vor.

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Alles zum Standort

Hamburg zählt zu den robustesten Wohnmärkten Deutschlands und überzeugt mit einer breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur, anhaltender Nachfrage sowie einem begrenzt verfügbaren Neubauangebot. Für Anleger entsteht daraus ein Standort mit verlässlicher Marktresonanz, stabiler Vermietbarkeit und soliden Perspektiven für eine moderate Wertentwicklung. Besonders gefragt sind gut angebundene, modernisierte Objekte, da die Verkehrsanbindung in Hamburg zu den zentralen Standortfaktoren gehört.

Eidelstedt präsentiert sich als funktional geprägter, wohnorientierter Stadtteil im Westen der Hansestadt, der vor allem durch Erreichbarkeit, Alltagsnähe und ein im Vergleich zu zentraleren Lagen attraktives Preisniveau überzeugt. Die laufende städtebauliche Entwicklung, öffentliche Investitionen und die gute Einbindung in das Hamburger Verkehrsnetz stärken den Standort zusätzlich. Für Investoren ist Eidelstedt damit vor allem ein Markt mit stabiler Nachfragebasis und solider Vermietungsfähigkeit, getragen von einem breiten Mix aus Haushalten und einer guten infrastrukturellen Einbettung.

Im direkten Umfeld ergänzen zahlreiche Einrichtungen den Standort auf angenehme Weise. Familien- und Bildungsangebote sind besonders präsent: Eine Kindertagesstätte liegt bereits in rund 1 Minute zu Fuß, die Grundschule Lohkampstraße sowie die Stadtteilschule Eidelstedt sind jeweils in etwa 5 Minuten erreichbar, weitere Schulen und Bildungseinrichtungen folgen in komfortabler Distanz. Auch die medizinische Versorgung ist überzeugend aufgestellt, mit Zahnarztpraxis in rund 4 Minuten, Haus- und Facharztangeboten in etwa 9 bis 16 Minuten sowie dem Albertinen Krankenhaus in rund 25 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie PENNY in etwa 6 Minuten und Aldi in rund 8 Minuten bereit. Die Anbindung ist ebenfalls stark: Bushaltestellen wie Halstenbeker Stieg, Redingskamp und Mergenthalerweg liegen in 3 bis 4 Minuten Entfernung, die S-Bahn-Stationen Eidelstedt Zentrum und Hörgensweg sind in rund 11 Minuten zu Fuß erreichbar, Elbgaustraße in etwa 18 Minuten. Ergänzt wird das Umfeld durch Cafés, Restaurants, Parks und Freizeitangebote, die den Stadtteil im Alltag angenehm abrunden.

Insgesamt bietet Eidelstedt für Kaufinteressenten einen verlässlichen, gut angebundenen Wohnstandort mit stabiler Nachfrage und einem ausgewogenen Verhältnis aus Erreichbarkeit, Infrastruktur und Marktpotenzial.

Objektnummer: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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: 26140269 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com