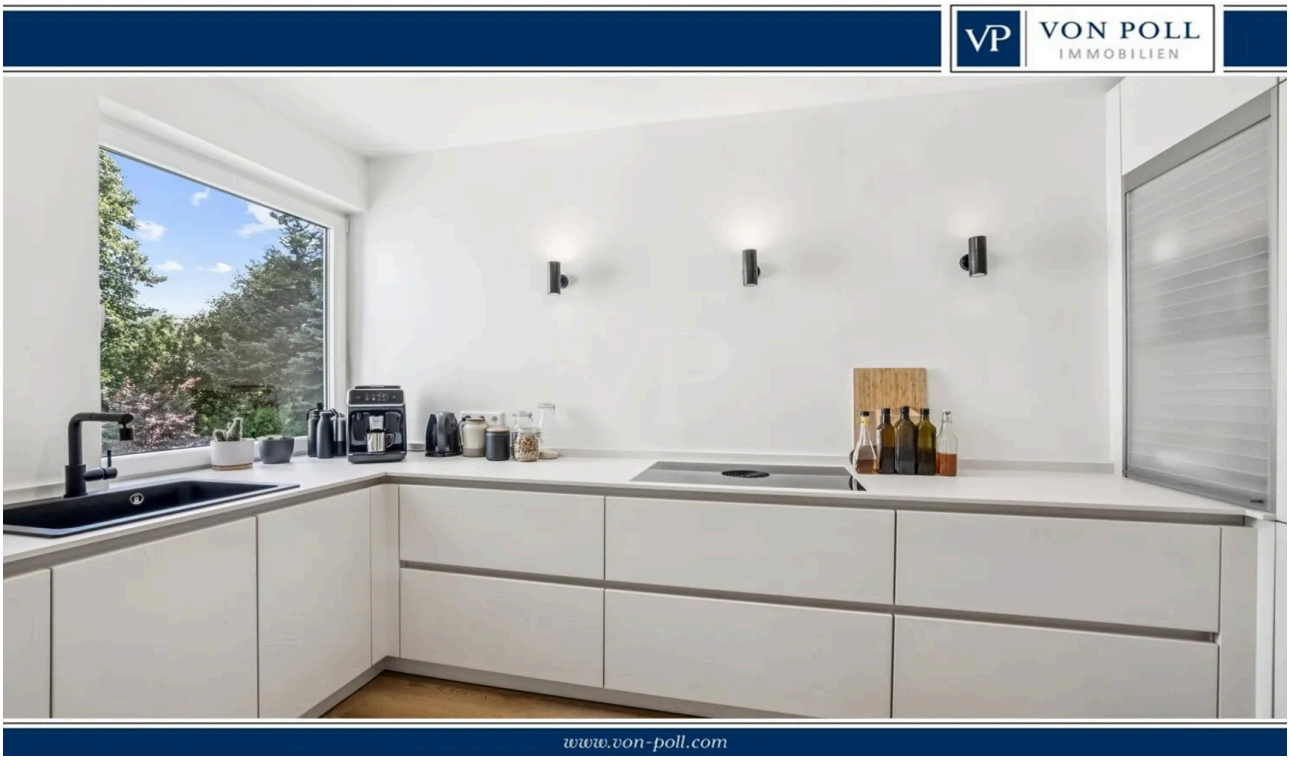
Hamburg – Eilbek

2025 saniert - stylische 3ZI-Balkonwohnung im schönen Eilbek!

Objektnummer: 26187015a



KAUFPREIS: 548.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

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

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26187015a
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	548.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.08.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	157.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

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: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Ein erster Eindruck

Souverän und stylisch tritt diese Wohnung auf: ein Zuhause mit der anständigen Substanz eines Hauses aus dem Jahr 1956 und den Vorzügen einer umfassenden inneren Kernsanierung im Jahr 2025. Auf ca. 72 m² entfaltet sich ein klarer, stimmiger Grundriss mit drei Zimmern - zwei Schlafzimmern, einem Bad und einem schönen Westbalkon. Alles wirkt modern und exklusiv, ohne jedoch den gemütlichen Charme zu verlieren.

Der Wohnbereich bildet den ruhigen Mittelpunkt. Hier ist Raum für einen gemütlichen Esstisch, einen großzügigen Sitzbereich und dem vorgelagerten West- Balkon. Besonders gelungen ist auch die Trennung zur Küche: Eine moderne Glasschiebetür nimmt wenig Platz und lässt zugleich viel Licht in den Flur. Dahinter setzt die stylische Design-Einbauküche einen klaren und topmodernen Akzent - äußerst aufgeräumt in der Wirkung mit sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche. Das zeitlos- exklusive Duschbad lässt keine Wünsche offen. Es ist modern, komfortabel und alltagstauglich zugleich, mit einer praktischen Sitzbank in der Dusche sowie einem flachem Wandheizkörper. Die beiden Schlafzimmer verfügen über reelle Größen und lassen sich gut auch als Homeoffice / Gäste- bzw. Kinderzimmer nutzen.

Dass die Wohnung kernsaniert wurde, spürt man in der geschlossenen Gesamtwirkung. Oberflächen, Einbauten und technischer Stand sprechen eine gemeinsame Sprache: hochwertig, zeitgemäß und angenehm unaufgeregt. Einzig die Fenster waren nicht Teil der Sanierung, wurden aber ebenso nach 2010 ausgetauscht. So entsteht ein Wohngefühl, das nicht auf Effekte setzt, sondern auf Stimmigkeit: überschaubar in der Größe und fein in der Ausführung.

Eingebettet in einer reinen Wohnstraße, sehr zentral und nahe des ÖPNV gelegen, lässt es sich hier wunderbar leben. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Die Gemeinschaft spart unter anderem für einen Fernwärmeanschluss, der in den kommenden 1-2 Jahren umgesetzt werden sollte. Auch Glasfaser soll demnächst verlegt werden. Das Wohngeld liegt somit inklusive der 110€ Rücklagenanteile und 95€ Heizkosten bei insgesamt 426€ monatlich. Ergänzend zur Wohnfläche stehen ein großer Dachbodenraum und zusätzlicher Kellerraum zur Verfügung,

Derzeit ist die Wohnung gut vermietet - aus Diskretionsgründen geben wir Details zur Vermietung ausschließlich im direkten Gespräch heraus. Anleger erfreuen sich ebenso über wertstabile bis positive Entwicklungen des Stadtteils.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Alles zum Standort

Hamburg zählt zu den lebendigsten und zugleich lebenswerteren Metropolen Deutschlands, die mit ihrer exzellenten Infrastruktur, vielfältigen Kultur und einem ausgewogenen Mix aus urbanem Flair und grünen Oasen überzeugt. Die Stadt bietet Familien ein sicheres, modernes Umfeld mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten und einer stabilen Wirtschaft, die langfristige Perspektiven schafft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erhöhen die Lebensqualität spürbar und machen Hamburg zu einem idealen Wohnort für Familien.

Der Stadtteil Eilbek präsentiert sich als ein urbanes, dennoch familienfreundliches Viertel, das mit seinem charmanten Altbau-Charakter und einer lebendigen Nachbarschaft ein behagliches Zuhause schafft. Die stetige Aufwertung des Viertels durch Modernisierungen und nachhaltige Neubauten unterstreicht die Attraktivität als Wohnstandort.
Hier trifft die Dynamik einer jungen, gebildeten Gemeinschaft auf eine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien anspricht.
Die zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an S- und U-Bahn sowie eine Vielzahl von Grünflächen und Spielplätzen bietet Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung.
Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Von der Schule Wielandstraße über das Friedrich-Robbe-Institut bis hin zum Gymnasium im Eilbektal und renommierten Hochschulen wie der Northern Business School – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und zukunftsorientierte Ausbildung. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten garantiert eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten.
Die Gesundheitsversorgung und Sicherheit werden durch die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Krankenhäusern ergänzt.
Zahlreiche Parks wie der Mühlenteichpark und der Friedrichsberger Park mit ihren Spielplätzen und weitläufigen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein.
Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in wenigen Minuten Fußweg zur Verfügung.

Der Stadtteil Hamburg-Eilbek ist somit ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können.

Objektnummer: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

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: 26187015a - 22089 Hamburg – Eilbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com