

Hamburg – Eimsbüttel

# Modernisierte Altbauwohnung mitten in Eimsbüttel: eine Etage - zwei Wohnungen

Objektnummer: 25139006



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

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

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25139006   |
| Wohnfläche   | ca. 141 m² |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1905       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.150.000 EUR                                                             |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

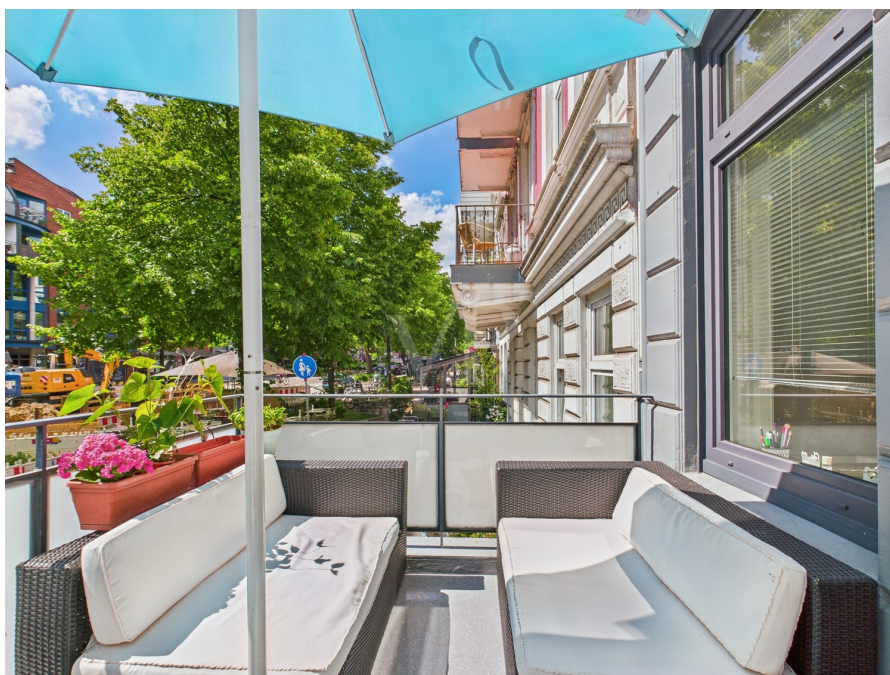
Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 123.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2032      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1905           |

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



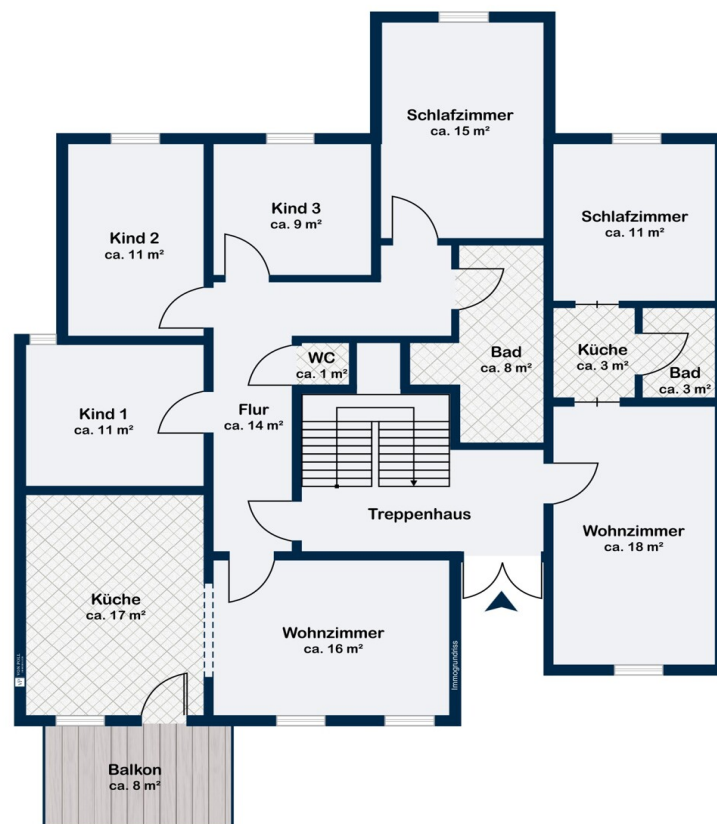
Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## 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: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage mitten im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel befindet sich diese besondere Immobilie. Sie verbindet den repräsentativen Charakter eines Altbaus aus dem Jahr 1905 mit durchdachter, moderner Funktionalität.

Bei der Sanierung der Wohnung im Jahr 2018 wurde darauf geachtet, den ursprünglichen Charme eines Altbaus mit typischen Elementen wie hohen Decken und Stuck zu erhalten und mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu ergänzen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> erstrecken sich zwei separate Wohneinheiten im Hochparterre, die bei Bedarf auch wieder zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt werden können. Diese flexible Konstellation eignet sich hervorragend für verschiedenste Lebensmodelle – sei es für Familien, die Nähe und Privatsphäre schätzen, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für ein Mehrgenerationenkonzept.

Die größere Wohnung bietet mit fünf Zimmern, davon vier potentielle Schlafzimmer, eine Wohnküche, und einem Wohnzimmer viel Platz zur Entfaltung. Ein Gäste-WC sowie ein Vollbad mit separater Badewanne komplettieren diese Einheit. Der moderne große Balkon erweitert den Lebensraum nach draußen.

Die zweite, kompaktere Wohnung ist mit zwei Zimmern, einem Duschbad und einer Küchenzeile voll ausgestattet und eignet sich ideal als separater Bereich für Gäste, als Büro oder zur Vermietung.

Die Ausstattung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck. In den Wohnbereichen wurde durchgehend Parkett verlegt, das in Kombination mit der modernen Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Glatt verputzte Wände schaffen eine ruhige und klare Basis für individuelle Einrichtungswünsche.

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, die Vorzüge einer erstklassigen Lage in Eimsbüttel mit flexiblem Wohnraum und dem besonderen Flair eines sanierten Altbaus zu verbinden. Sie bietet eine solide Bausubstanz, eine hochwertige Ausstattung und ein vielseitiges Nutzungskonzept für anspruchsvolle Bewohner.

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich inmitten des beliebten Hamburger Stadtteils Eimsbüttel, einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Hansestadt. Das lebendige Umfeld zeichnet sich durch charmante Gründerzeitarchitektur, ein vielfältiges Gastronomieangebot sowie kleine Boutiquen und Fachgeschäfte aus. Die zentrale Lage verbindet urbanes Flair mit einer hohen Lebensqualität und sorgt für eine gleichermaßen attraktive Wohn- und Geschäftsumgebung.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Drogerien. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte, Cafés, Restaurants und eine breite Auswahl an kulturellen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportangeboten. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenfalls bestens erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien befinden sich in direkter Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile. Auch die U-Bahn-Linie U2 ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine zügige Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Darüber hinaus sind die überregionalen Verkehrswege günstig gelegen – die Autobahnen A7 und A23 sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an das Hamburger Umland und den Fernverkehr.

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)