Hamburg – Eißendorf

Durchdacht geplant vom Bauingenieur – Wohnen am Waldrand in Top-Lage! Natur pur!

VP azonosító: 25135018

VÉTELÁR: 899.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 260,15 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 1.407 m²

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Áttekintés

VP azonosító	25135018
Hasznos lakótér	ca. 260,15 m²
Szobák	7
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	899.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	119.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

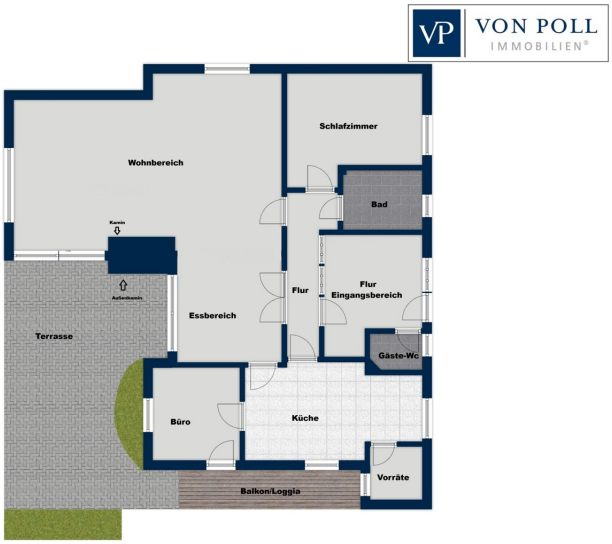
Az ingatlan

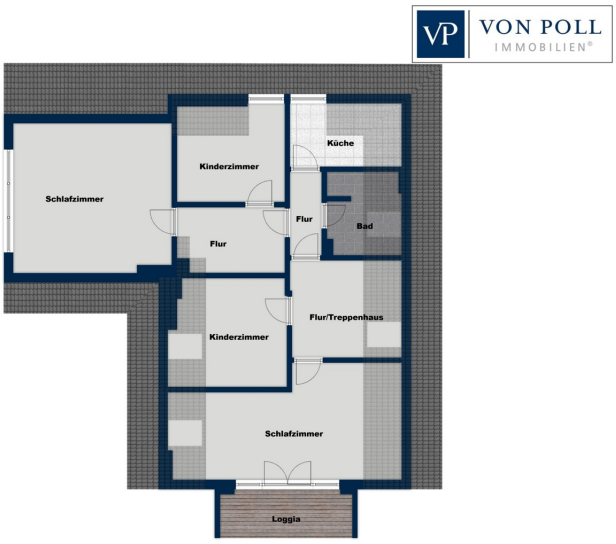
VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

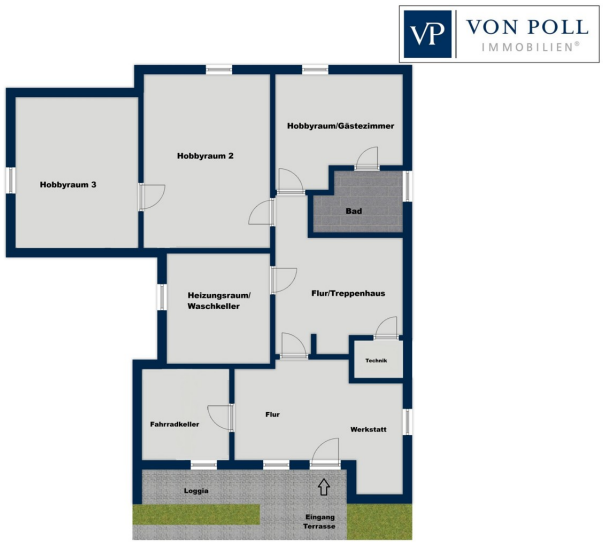
Az ingatlan

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Az elso benyomás

In einer der begehrtesten Lagen Hamburg-Eißendorfs, idyllisch und absolut ruhig in einer Sackgasse direkt am Waldrand gelegen, präsentiert sich diese großzügige Immobilie als wahre Rarität. Die Straße, in der das Objekt liegt, ist geprägt von Bestand und Beständigkeit – Verkäufe sind hier eine Seltenheit. Umso exklusiver ist dieses Angebot, das durch seine besondere Lage, durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugt.

Eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten mit prächtigen Rhododendren, Rosen und altem Baumbestand (u.?a. Kirsche, Buche, Tanne) bietet das Haus ein naturnahes Wohngefühl der besonderen Art. Der unverbaute Blick ins Grüne lässt sich aus Küche, Arbeitszimmer und von beiden Balkonen genießen. Die direkte Waldrandlage eröffnet Zugang zu endlosen Wanderwegen und sorgt für eine einzigartige Verbindung von Wohnkomfort und Naturerlebnis.

Das 1984 von seinem damaligen Eigentümer – einem erfahrenen Bauingenieur, der unter anderem an mehreren renommierten Gebäuden in Hamburg mitgewirkt hat – geplante Haus überzeugt durch eine äußerst durchdachte Grundrissgestaltung sowie den Einsatz hochwertigster Materialien. Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Qualität spürbar. Der einladende Eingangsbereich mit dem großzügig gestalteten Treppenhaus vermittelt einen ersten Eindruck von Raumgefühl und Wertigkeit. Von hier aus erschließen sich auf natürliche Weise nicht nur das Erdgeschoss, sondern auch das Obergeschoss sowie der größtenteils wohnlich nutzbare Kellerbereich. Ergänzt wird der Eingangsbereich durch ein Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Garderobe.

Die Erdgeschosswohnung beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten, weitläufigen Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse. Letztere lädt zum Verweilen ein. Zwischen Küche und Wohnbereich befindet sich genügend Platz für einen Essbereich oder für die Aufstellung eines Flügels. Die moderne Küche wurde bereits umfassend erneuert und verfügt über einen praktischen Vorratsraum. Angrenzend befindet sich ein Büro mit Zugang zu einem überdachten Balkon. Es bietet ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten mit Blick ins Grüne. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne vervollständigen das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss ist in zwei separate Bereiche gegliedert. Der linke Flügel beherbergt ein kleines Schlafzimmer sowie ein weiteres großes Zimmer mit Zugang zur Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Der rechte Flügel wurde als eigenständige

Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnbereich, Küche und Badezimmer gestaltet. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste oder erwachsene Kinder. Bei Bedarf könnte sie Ihnen zudem eine monatliche Kaltmiete einbringen. Ebenso gut denkbar ist eine Nutzung als Mehrgenerationenprojekt.

Der vollständig beheizte Keller bietet drei großzügige Hobbyräume, die vielseitig nutzbar sind. Einer der Räume verfügt über ein eigenes Bad en suite und wurde bislang als Gästezimmer genutzt – ideal für Besucher oder als separates Home-Office. Die beiden weiteren Räume lassen sich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten: Ob als Billardzimmer, Partyraum, Fitnessbereich oder Kreativatelier – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Darüber hinaus beherbergt der Keller einen Heizungsraum mit einer modernen Anlage aus dem Jahr 2013 sowie einen separaten Fahrradraum, der selbstverständlich auch anders genutzt werden kann.
Ein weiteres Highlight ist der große Flur mit ebenerdigem Außenzugang. Dieser bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern könnte auch hervorragend als Werkstatt dienen. Kurzum: Der großzügige Keller überzeugt durch Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ganz so, wie Sie es brauchen.

Einzigartige Ruhe und Qualität – ideal für Käufer, die das Besondere und Naturnahe suchen!

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Részletes felszereltség

- Eigenlandgrundstück 1407 m² in Sackgassenlage
- Wohnfläche ca. 260,15 m²
- Einliegerwohnung
- Fußbodenheizung
- Kamin im Wohnzimmer + Außenkamin
- Größtenteils Außenjalousien
- 3 Badezimmer + Gäste-WC
- 2 Küchen
- Vollkeller beheizt mit angenehmer Deckenhöhe
- Heizungsanlage 2013 (Viessmann)
- Doppelcarport für zwei PKW`s
- Gartenhaus
- 2 Terrassen

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Hamburg-Eißendorf, im ruhigen und grünen Süden der Hansestadt. Der Weg ist eine charmante Sackgasse, die ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld bietet – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Eißendorf zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Grünflächen und die Nähe zu den Harburger Bergen aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Der Harburger Bahnhof mit Anbindung an den Hamburger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Autobahn A7, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in das Umland ermöglicht.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Wohnort in Hamburg-Eißendorf.

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25135018 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com