Hamburg – Eißendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus + Bauplatz für EFH o. DHH

***Objektnummer: 25135004H1***




**KAUFPREIS:** 998.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 189,9 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.376 m²

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**


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

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25135004H1 |
| Wohnfläche | ca. 189,9 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 998.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 20.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 215.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# 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: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Ein erster Eindruck

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie. Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können. Auf einem großzügigen Grundstück oben im Hang in ruhiger Lage befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit einer Wohnfläche von ca. 190 m², verteilt auf zwei Ebenen. Das Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Eingangsbereich, von dem zur linken Seite ein großzügiges Zimmer abgeht. Dieser Raum, der derzeit als Büro genutzt wird, bietet direkten Zugang zu einer großzügigen, teilweise überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich befinden sich in diesem Geschoss zwei weiterer Schlafraum, ein separates WC sowie eine Dusche. Die restlichen Räume sind als Lager- und Kellerräume genutzt und bieten jede Menge Stauraum. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer von 54 m², das mit einem fantastischen Blick in die Natur begeistert. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche. Weiterhin finden Sie hier ein Schlafzimmer mit eigenem Bad en suite sowie eine großzügige Loggia, auf der Sie ruhige Stunden genießen können. Das Grundstück bietet zusätzlich ein massives Nebengebäude im hinteren Bereich, das als Stauraum genutzt werden kann oder im Sommer einladend für Feiern und gesellige Zusammenkünfte ist. Im unteren Teil des Grundstücks besteht die Möglichkeit ein weiteres Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus zu errichten. Es gibt keine Begrenzung der Wohneinheiten und die GRZ ist 0,2. Diese Immobilie kombiniert viel Charme mit viel Potenzial. Das bestehende Haus bietet großzügigen Wohnraum, während der Bauplatz für ein weiteres Wohnprojekt bestens geeignet ist. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt – eine seltene Gelegenheit in einer begehrten Lage.

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche ca. 1.376 m²
- Wohnfläche ca. 190 m²
- Einbauküche
- 2 Garagen
- Hanglift
- Massives Nebengebäude
- Überdachte Terrasse mir Markise
- Loggia
- 2 Garagen

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Eißendorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Die Nähe der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Kita & Grundschule in der Alten Forst- lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 15min. am Hamburger Hauptbahnhof.

**Objektnummer: 25135004H1 - 21075 Hamburg – Eißendorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25135004H1 - 21075 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com