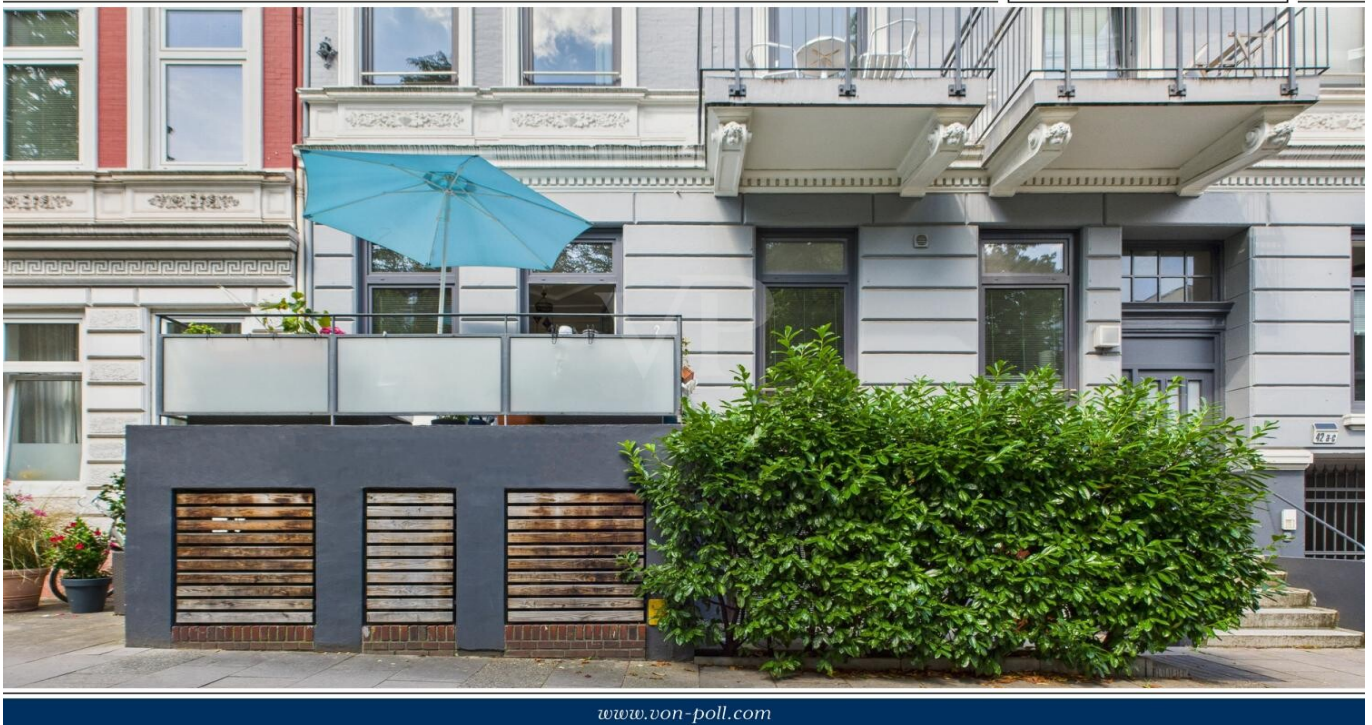


Hamburg – Eimsbüttel

Modernisierte Altbauwohnung mitten in Eimsbüttel: eine Etage - zwei Wohnungen

Número de propiedad: 25139006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m² • HABITACIONES: 7

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

De un vistazo

Número de propiedad	25139006	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 141 m²	Piso	Piso
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1905	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

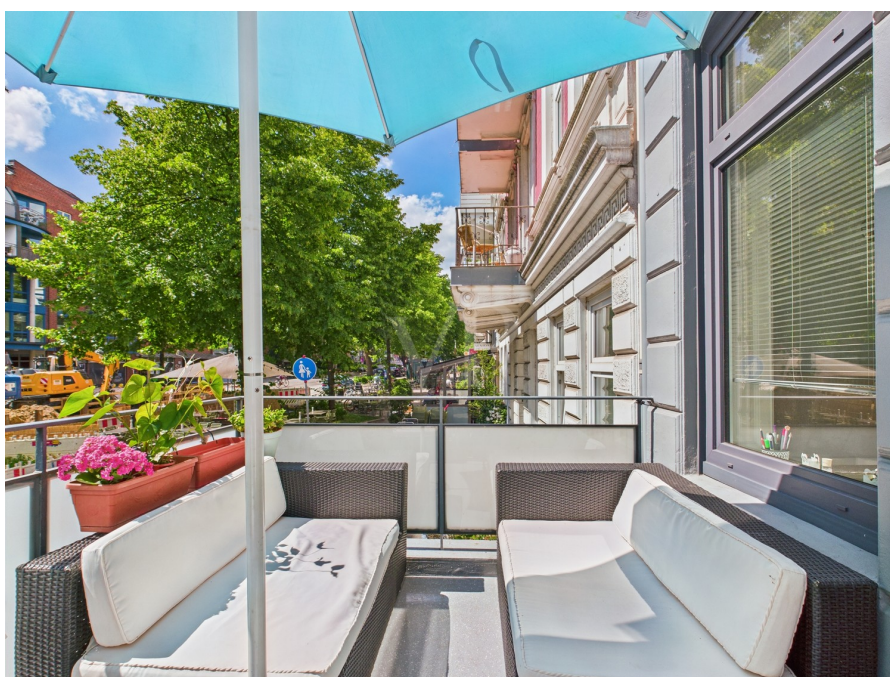
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.05.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	123.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1905

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



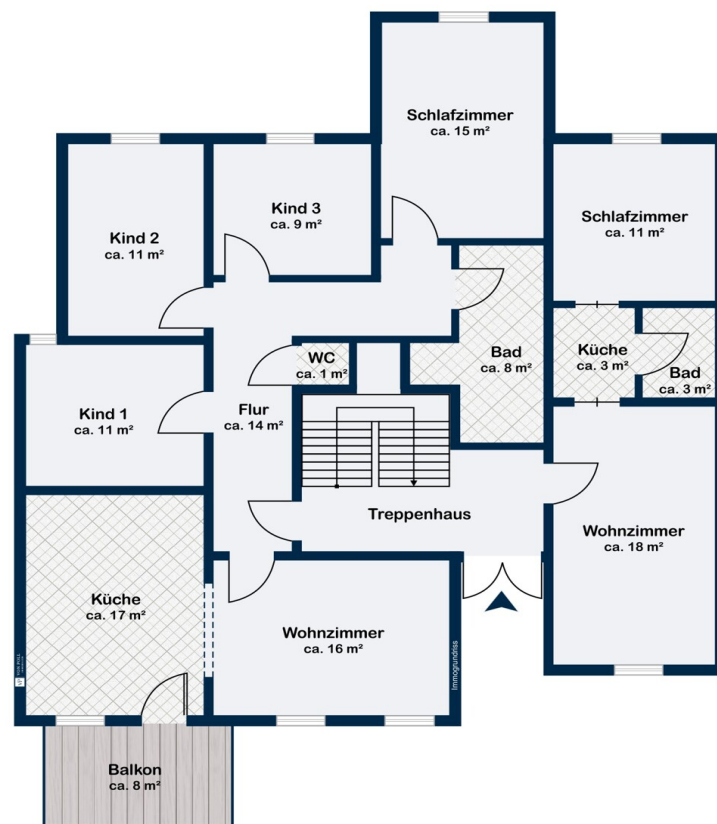
Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

La propiedad



Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Una primera impresión

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 m² 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.

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 123.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25139006 - 20259 Hamburg – Eimsbüttel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com