

Hamburg – Eidelstedt

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten in bester Lage von Hamburg-Eidelstedt

Número de propiedad: 25140230



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,74 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m²

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25140230
Superficie habitable	ca. 105,74 m ²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	102.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Immo Scout24

VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf
Oldesloer Straße 35
22457 Hamburg

Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver
Immobilienmakler (IHK)
M. Sc. Management
Bankkaufmann (IHK)

M: +49 176 - 47 76 88 21
E: max.oldehaver@von-poll.com

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una primera impresión

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in einer der besten Lagen von Hamburg-Eidelstedt wurde 1980 in Massivbauweise errichtet und besticht durch ihre gepflegte Optik, den durchdachten Grundriss und die ideale Südwestausrichtung. Zwei Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück, wobei die anteilige Grundstücksfläche der hier inserierten vorderen Doppelhaushälfte (1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück) 388 m² beträgt. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Seitenstraße und die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m², verteilt auf vier Zimmer über zwei Ebenen, bietet das Haus den perfekten Rückzugsort für Paare und Familien. Nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist die großzügig angelegte Terrasse mit einer Größe von knapp über 30 m² sowie der geräumige, nicht ausgebaute Spitzboden. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert, sodass durch das Kellergeschoss eine zusätzliche Nutzfläche von über 60 m² zur Verfügung steht.

Erdgeschoss

Von der Hauseingangstür gelangen Sie in die Diele mit Zugang zur modern ausgestatteten Küche, dem Gäste-WC mit Option zum Einbau einer zusätzlichen Dusche sowie dem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Große Terrassentüren öffnen sich zur nicht einsehbaren Südwestterrasse mit elektrischer Markise und in den liebevoll angelegten Garten. Helle Räume, hochwertige Fliesen, elektrisch betriebene Rollläden und Fußbodenheizung sorgen für Komfort.

Obergeschoss

Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein modernes Duschbad. Auch im Obergeschoss sind Rollläden und Fußbodenheizung vorhanden. Über eine Ausziehtreppe erreichen Sie den geräumigen Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche.

Kellergeschoss

Der Vollkeller verfügt über einen separaten Außenzugang. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009) stehen drei weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch der Keller verfügt über eine Fußbodenheizung.

Eine gepflegte Garage, zwei Gartenhütten sowie eine Solarthermie-Anlage auf dem

Südwestdach zur Warmwasserunterstützung runden das Angebot ab.

Zusammengefasst besticht die Doppelhaushälfte durch einen durchdachten Grundriss, einen liebevoll angelegten Garten und eine attraktive Lage, nur fünf Gehminuten von der S-Bahn Krupunder entfernt.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung im Keller, Erd- und Obergeschoss
- Gas-Brennwerttherme (Vaillant, Baujahr 2009)
- Solarthermie-Anlage zur Warmwasserunterstützung auf dem Südwestdach
- Einbauküche
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss, Einbau einer Dusche platztechnisch möglich
- Modernes Duschbad im Obergeschoss
- Vollkeller mit separatem Treppenzugang als zusätzliche Nutzfläche
- Großzügiger, nicht ausgebauter Spitzboden bietet weitere Staufläche
- Große Terrasse (ca. 30 m²) mit Windfang und elektrischer Markise
- Garten in idealer Südwestausrichtung, ausgestattet mit Husqvarna-Mähroboter für komfortable Pflege
- Zwei Gartenhütten
- Garage

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung (nur ca. 450 m) liegt die S-Bahnhaltestelle "Krupunder" der S3, mit der in ca. 24 Minuten der Jungfernstieg erreicht wird.

Rund um die Station befindet sich ein Ärztehaus mit vielen Fachrichtungen nebst Apotheke, ein EDEKA Markt mit Vollsortiment und Bäcker, ein Drogeriemarkt, eine DP Postannahmestelle sowie mehrere andere Läden für den täglichen Bedarf.

Des Weiteren befindet sich das beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie das Stadtzentrum Schenefeld in der Nähe.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard-Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Sämtliche Metrobuslinien wie z.B. der 281er bieten eine optimale Anbindung in sämtliche Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell zu erreichen. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 102.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25140230 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com