

Hamburg

# Moderne Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Hamburg-Eidelstedt

Número da propriedade: 24140202



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

PREÇO DE COMPRA: 679.000 EUR • ÁREA: ca. 125,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 232 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24140202                                |
| Área                   | ca. 125,04 m <sup>2</sup>               |
| Quartos                | 5                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 2008                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 679.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              | Consumo final de energia                                 | 83.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 10.12.2034                    | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2008                              |

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Uma primeira impressão

Diese moderne Doppelhaushälfte in einer der besten Lagen von Hamburg-Eidelstedt wurde 2008 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine hochwertige Ausstattung und sein stilvolles Design. Drei Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück. Der Eigentumsanteil am Gesamtgrundstück beträgt ca. 232 m<sup>2</sup>. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung und ruhiger Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer über zwei Ebenen, bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Sie und Ihre Familie. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert, so dass sich eine großzügige Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> ergibt. Über den geschützten Hauseingang unter einem kleinen Vordach gelangt man in die Diele mit Zugang zum Esszimmer, der modern ausgestatteten Küche, dem Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche sowie den großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse. Große Terrassentüren führen auf die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und in den schön angelegten Garten mit Südostausrichtung. Das gesamte Erdgeschoss überzeugt durch helle Räume, hochwertige Fliesen, elektrisch betriebene Rollläden und eine angenehme Fußbodenheizung. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein hochwertiges Tageslichtbad mit zusätzlicher Dusche. Der als weiße Wanne gebaute Vollkeller verfügt neben dem Hauswirtschaftsraum mit der Gasbrennwerttherme über zwei praktische Kellerräume, so dass ausreichend Stauraum zur Verfügung steht. Zusätzlich befindet sich im Keller ein ca. 29 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, der verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Derzeit wird er wohnlich als Gästezimmer genutzt. Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich die gepflegte Doppelhaushälfte durch die moderne Bauweise und seine gehobene Ausstattungsqualität zeitgemäß. Hier können Sie sofort einziehen und Ihr neues Zuhause genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Detalhes do equipamento

- Moderne Doppelhaushälfte in guter Lage von Hamburg Eidelstedt.
- Hochwertige Ausstattung, insbesondere der beiden Bäder und der Küche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Vollkeller mit viel Stauraum
- Schön gestaltete Terrasse und Garten
- Elektronisch betriebene Rollläden im Erdgeschoss sowie teilweise manuelle Rollläden im Obergeschoss
- Pilzkopfverriegelungen an allen Fenstern und Türen im Erd- und Obergeschoss. Alle von außen erreichbare Fenster und Türen abschließbar.
- Außenstellplatz

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich in Hamburg-Eidelstedt. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. In fußläufiger Entfernung (ca. 800m) 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 min. in die Hamburger Innenstadt.

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. 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.

Número da propriedade: 24140202 - 22523 Hamburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Hamburgo - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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