

Hamburg - Eidelstedt

Familienfreundliches Reihennittelhaus mit Westgarten und Sonnen-Terrasse

Objektnummer: 26140252



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 384.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,01 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

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

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26140252
Wohnfläche	ca. 87,01 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	384.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	231.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Grundrisse



3D-Modellplan, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1960 bietet Ihnen auf ca. 87 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause in ruhigem Wohngebiet. Der dem Haus zugeordnete Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 200 m² lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und bietet mit Terrasse und Garten nach Westen ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und gesellige Abende im Freien.

Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional und praktisch: Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Arbeitsbereich. Ein topmodernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Fenster sorgt für angenehmen Komfort bei der täglichen Nutzung. Zusätzlich ist ein separates Gäste-WC vorhanden, das ebenfalls kürzlich modernisiert wurde und somit den Ansprüchen an Funktionalität und Ästhetik gerecht wird. Das Haus ist nicht unterkellert, es steht aber ein großzügiger Raum im Erdgeschoss als Werkstatt zur Verfügung. Im Obergeschoss befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum, in dem die Haustechnik untergebracht ist.

Sowohl der Wohnbereich als auch die weiteren Räume zeichnen sich durch eine angenehme Atmosphäre aus. Das Haus wurde laufend gepflegt, sodass sich die Immobilie in einem guten Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die sich zur Westseite orientiert. Von hier aus gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bietet – ob zum Spielen, Gärtnern oder Verweilen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich zudem ein Gartenhaus aus Holz, das als zusätzlicher Stauraum oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Hinsichtlich der Haustechnik wurde 1991 eine Modernisierung der Heizung vorgenommen. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige Beheizung der Wohnräume auch an kühleren Tagen.

Praktischerweise gehört zu dieser Immobilie ein Carportstellplatz, der das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs ermöglicht und zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Ein weiteres Plus für Familien: Auf dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück befindet sich ein Kinderspielplatz, der für unsere jüngsten Bewohner abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt in der Nähe bietet.

Die Lage im ruhigen Wohngebiet sorgt für angenehmes Wohnen abseits des Trubels und dennoch mit einer Anbindung an das alltägliche Leben. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, praktischem Grundriss, eigener Gartenfläche und alltagstauglichen Ausstattungsmerkmalen macht dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen.

Machen Sie sich gern selbst ein Bild dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Das Haus steht ab sofort zum Bezug bereit – überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses Angebots und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Ausstattung und Details

- ruhiges Wohngebiet
- gepflegter Zustand
- modernes Bad mit Dusche und Fenster
- modernes, separates Gäste-WC
- Terrasse und Garten nach Westen
- im hinteren Teil Gartenhaus aus Holz
- Carportstellplatz
- Kinderspielplatz auf Gemeinschaftsgrundstück

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Herzen von Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreicht. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in dem nahegelegenen beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie im Stadtzentrum Schenefeld und am Eidelstedter Platz. 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.

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26140252 - 22523 Hamburg - Eidelstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

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

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com