

Hamburg - Eimsbüttel

Bezaubernde Stadtwohnung mitten in Eimsbüttel

CODE DU BIEN: 26101007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26101007
Surface habitable	ca. 62 m ²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	590.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	90.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

La propriété



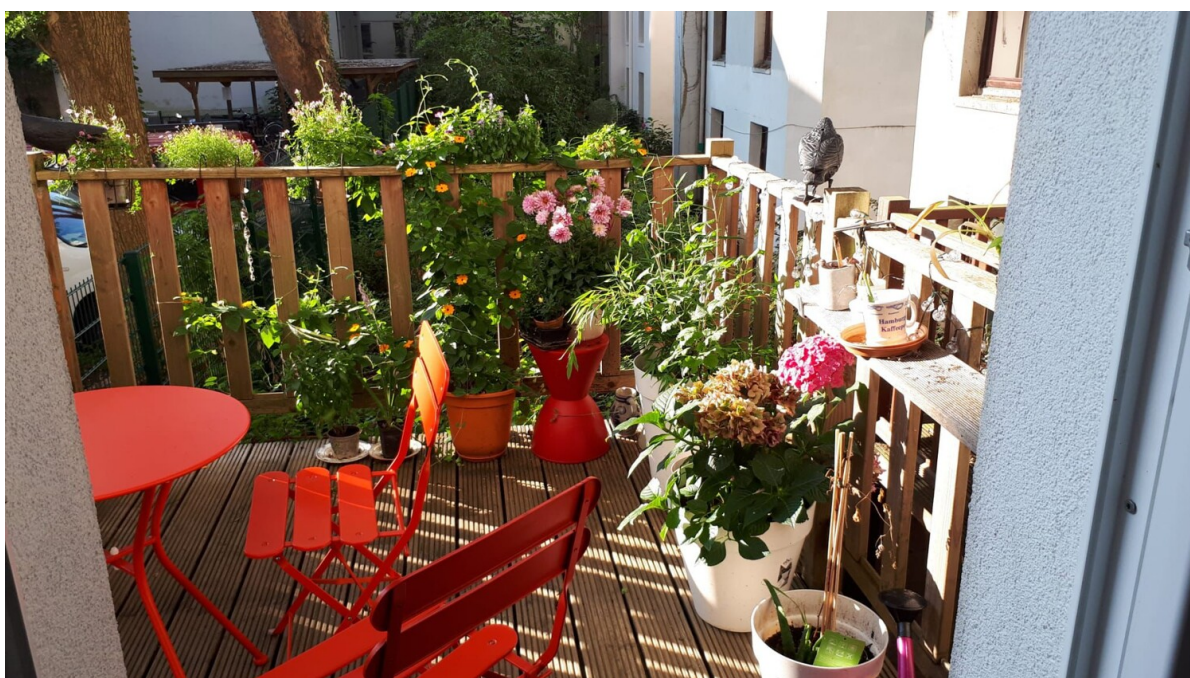
CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

La propriété



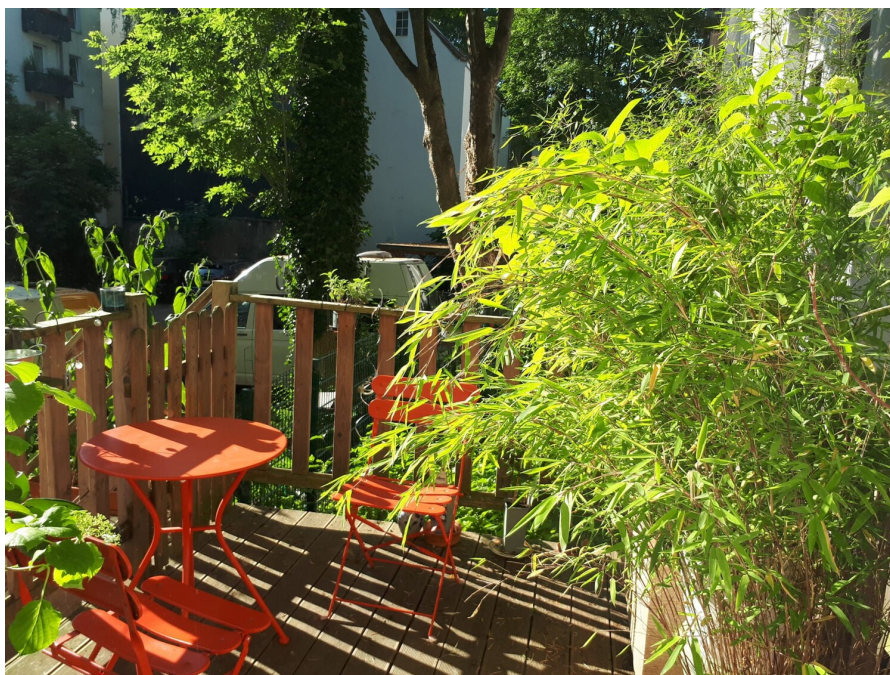
CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

La propriété



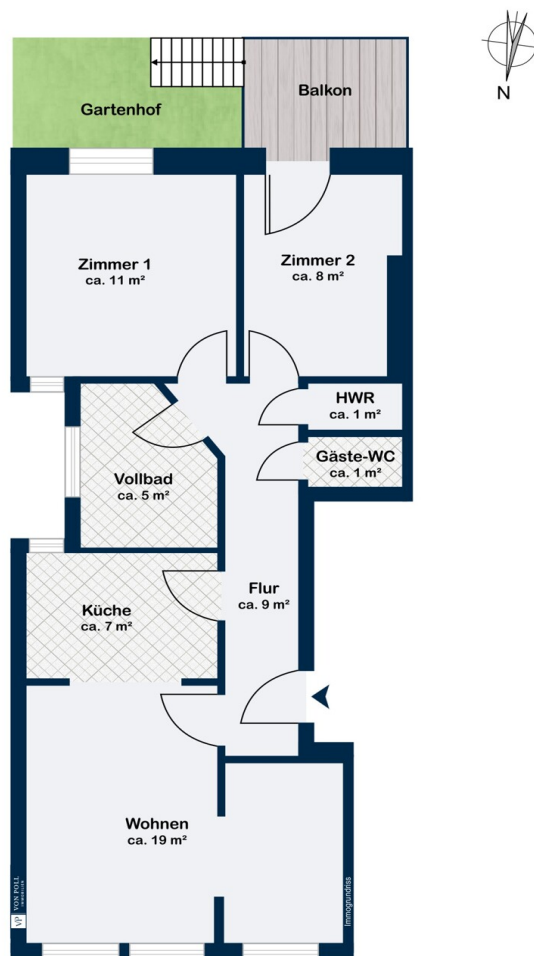
CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

La propriété



CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Une première impression

Diese Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber ruhige Lage. Gelegen in einem historischen Altbau aus dem Jahre 1900 genießen Sie hier die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und Privatsphäre. Die gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre erstreckt sich über ca. 62 m² Wohnfläche.

Sämtliche Zimmer dieser wunderschönen Eigentumswohnung erreichen Sie über den Flur. Im vorderen Bereich lädt eine schicke, offene Einbauküche nebst Essbereich zum Kochen und Plaudern ein. Neben dem Ess- und Wohnbereich liegt ein offenes kleines Zimmer, das sich zum Beispiel auch sehr gut als Gästezimmer eignet.

Neben der Eingangstür befindet sich ein stilvolles Gäste-WC. Eine Tür weiter liegt der Hauswirtschaftsraum, der reichlich Platz für Vorräte etc. bietet.

Gegenüber liegt das geräumige Badezimmer mit großem Fenster zum Luftschacht, das keine Wünsche offen lässt.

Am Ende des Flurs (Südseite) liegen dann zwei weitere schöne Zimmer, wobei es von dem rechten (halben) Zimmer einen direkten Zugang zu der neuen Holzterrasse gibt. Eine Treppe führt Sie dann hinunter in den Gartenhof.

Ein geräumiger Kellerraum ist ebenfalls Teil dieses Angebots.

Fazit: die perfekte wertstabile City-Wohnung für Singles oder Paare.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schicke Objekt persönlich vorzustellen!

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Détails des commodités

- * absolut zentral
- * schöner Balkon in Südausrichtung mit Blick in den Hof
- * Mooreiche-Dielen
- * freistehende Badewanne
- * hochwertiger Marmorküchenblock

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Tout sur l'emplacement

Eimsbüttel – lebendiger Stadtteil mit grünem Herzen.

Lage: Zentrumsnah im Westen Hamburgs; hervorragend angebunden durch U-/S-Bahn sowie mehrere Buslinien. Von der Bellealliancestraße erreichen Sie Innenstadt, Hafen und Alster in kurzer Zeit.

Charakter: Vielfältig, urban und familienfreundlich. Kombination aus historischen Bauten, modernisierten Gebäuden und grünen Rückzugsorten prägt das Viertel.

Infrastruktur: Umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsvielfalt, Bio-Märkte, bunte Szene- und Café-Kultur, Wochenmärkte, Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen vor Ort. Die Lage rund um die Bellealliancestraße bietet kurze Wege zu Supermärkten, Boutiquen und gastronomischen Angeboten.

Freizeit und Grün: Mehrere Parks und grüne Innenhöfe in der Nähe; der Stadtteilpark Schwarzmoor/Planten un Blumen-Nähe sorgt für grüne Erholung. Kleinere Grün- und Spielplätze laden zum Verweilen ein.

Bildung und Familie: Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, sowie außerschulische Bildungsangebote. Vielfältige Sportvereine und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Wohnen: Vielfältiges Wohnungsangebot – historische Fassaden bis moderne Neubauten, ruhige Innenhöfe bis belebte Straßenzüge. Harmonische Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, ideal für Singles, Paare und Familien.

Umfeld und Lebensgefühl: Lebendige Nachbarschaft mit internationalem Flair, kulturelle Vielfalt, regelmäßige Veranstaltungen, Street Food, Flohmärkte und kleine Galerien prägen das Viertel.

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26101007 - 20259 Hamburg - Eimsbüttel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com