

Hamburg

# Moderne Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Hamburg-Eidelstedt

Objektnummer: 24140202



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

**KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 232 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140202	Kaufpreis	679.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125,04 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2008	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie





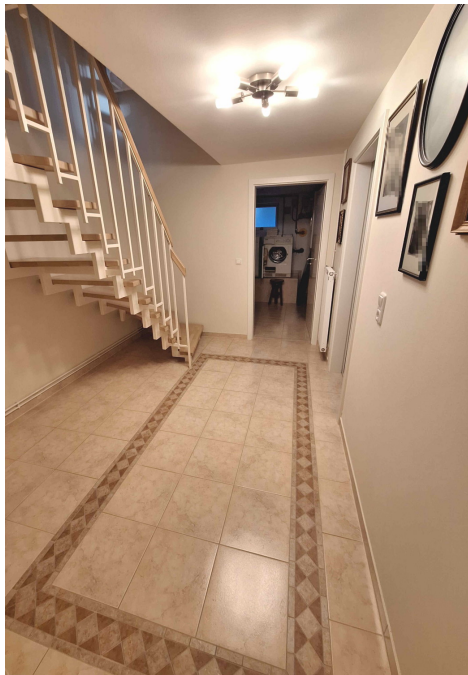
Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

# Grundrisse





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: 24140202 - 22523 Hamburg

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24140202 - 22523 Hamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Hamburg – 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)