

Hamburg – Eißendorf

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage!

???????? ?????: 24135037Z



???? ?????: 499.000 EUR • ?????: ca. 142,64 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 826 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 24135037Z                 |
| ???????????         | ca. 142,64 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ?????????           | 5                         |
| ????????????? ???   | 3                         |
| ??????????          |                           |
| ??????????          | 1                         |
| ????? ????????????? | 1935                      |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???        |
|                     | ?????????????             |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 499.000 EUR                                                                           |
| ?????         | ?????????????                                                                         |
|               | ????????????????                                                                      |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????     | ???????                                                                               |
| ????????????? |                                                                                       |
| ???????       | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 354.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 10.10.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1935           |

???????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ?????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

## ??? ?????? ??????????

Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse! Diese charmante Immobilie, ursprünglich im Jahr 1935 erbaut, befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage unweit der Schule Alte Forst im beliebten Stadtteil Eißendorf. Das Haus steht auf einem 826 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück und wurde über die Jahre hinweg liebevoll modernisiert, bietet jedoch noch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – sowohl ästhetisch als auch energetisch. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in das praktische Gäste-WC und weiter in die Küche, die sich direkt an ein gemütliches Esszimmer anschließt. Das Wohnzimmer bietet einen wunderbaren Blick in den Garten und ausreichend Platz für entspannte Stunden mit der Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das großzügige und modernisierte Badezimmer bietet ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie. Über eine Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, der derzeit als Elternschlafzimmer genutzt wird, aber auch ideal als Home-Office oder weiterer Wohnraum gestaltet werden kann. Die charmanten Schrägen und das natürliche Licht verleihen dem Raum ein besonderes Ambiente. Das Haus ist voll unterkellert und bietet jede Menge Stauraum sowie Platz für einen Waschraum, Werkstatt oder Fitnessbereich. Das weitläufige Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen großen Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeitaktivitäten bietet. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks besteht die Möglichkeit, ein massives Nebengebäude oder ggf. sogar ein Tinyhouse zu errichten – ideal für Hobbyräume, Gästeunterkünfte oder zusätzliche Wohnfläche. Für Ihr Fahrzeug steht ein großzügiges Carport bereit, und auf der Auffahrt finden ebenfalls mehrere Fahrzeuge Platz. Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Adressdaten sowie einer tagsüber erreichbaren Telefonnummer berücksichtigen können. Wir freuen uns zudem über einen kurzen persönlichen Text zu Ihrer Anfrage über die Immobilienportale. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung, damit Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

???????????????? ???? ?????????

- 826 m² Eigenlandgrundstück 826 m² mit Südost-Ausrichtung
  - Ca. 142,64 m² Wohnfläche + ausgebauter Spitzboden
  - Vollkeller mit Außenzugang
  - Einbauküche mit Markengeräten
  - Separater Essbereich ( auch als Schlafzimmer nutzbar da Küche groß genug für Esstisch)
  - Badezimmer mit Dusche und Wanne
  - Gäste-WC
  - Doppelcarport
  - Garage ( wird derzeit als Lager genutzt )
  - Potenzial für ein zusätzliches Nebengebäude oder ggf. Tinyhouse auf dem hinteren Teil des Grundstücks
  - Relevante Modernisierungen der letzten Jahre
- Fenster  
Hauseingangstür  
Badezimmer & Gäste-WC  
Küche

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das hauptsächlich von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt ist. Die Umgebung bietet eine entspannte, fast dörfliche Atmosphäre, die durch viel Grün und Baumalleen geprägt wird. Hier genießt man die Ruhe, abseits des Großstadttrubels, dennoch ist man gut angebunden und erreicht alles Notwendige schnell. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten einladen. Besonders der nahe gelegene Harburger Stadtpark und der Göhlbachtal-Grünzug bieten Erholungsmöglichkeiten für Naturliebhaber. Auch der Waldpark Meyers Park ist schnell erreichbar und bietet einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Trotz der ruhigen Lage ist der Goldammerweg gut an den Verkehr angebunden. Über die B75 gelangt man schnell in die Harburger Innenstadt und zur A1, die eine direkte Verbindung sowohl ins Hamburger Zentrum als auch in südliche Richtungen bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien gut erschlossen, und der Harburger Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, von dem aus S-Bahnen und Regionalzüge in Richtung Innenstadt oder weiter nach Niedersachsen fahren. Der Stadtteil Eißendorf bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung finden sich auch Kitas, Schulen sowie Ärzte und Apotheken, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht. Harburg als größeres Zentrum liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote und Restaurants. Neben der Nähe zur Natur ist auch die Nähe zu Harburg ein großer Vorteil. Hier gibt es ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, darunter das Phoenix-Center, ein großes Einkaufszentrum, sowie das Harburger Theater und verschiedene Restaurants und Cafés.

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 354.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ?????????: 24135037Z - 21077 Hamburg – Eißendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ???????? - Harburg  
E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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