

Hamburg – Eidelstedt

# Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in Eidelstedt an der Grenze zu Stellingen

Property ID: 25140220



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25140220                 |
| Living Space         | ca. 87,45 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1994                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 399.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 31.05.2028        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 96.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1994                           |

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



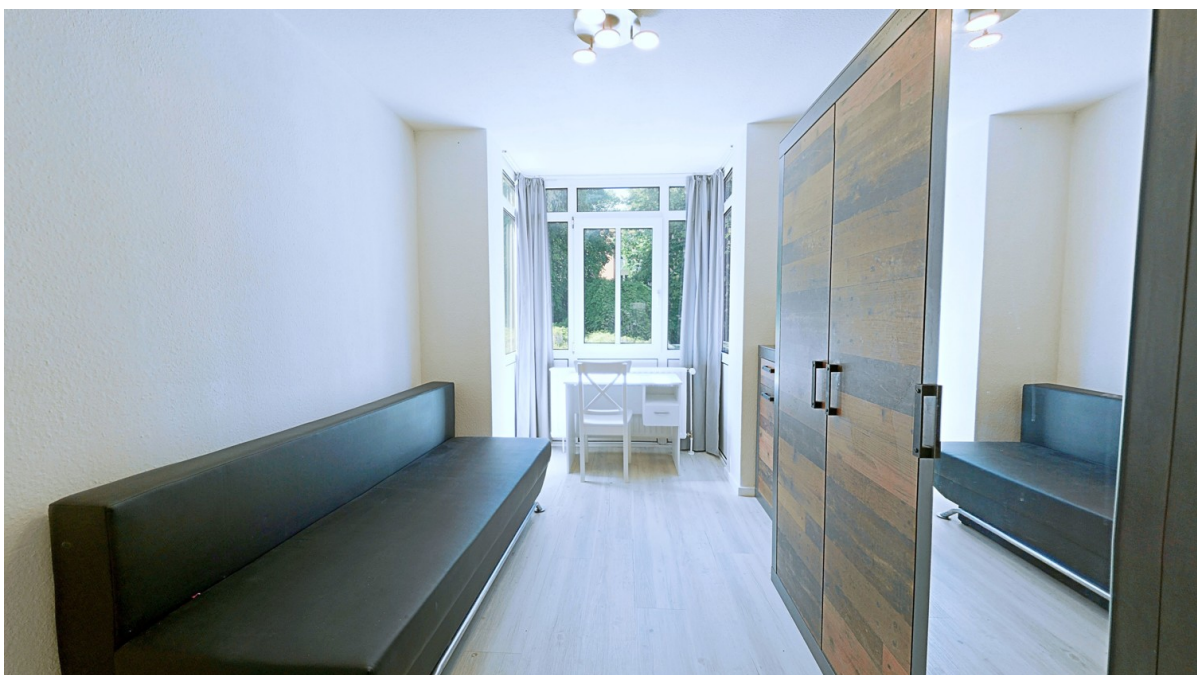
Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Gold Partner**  
Immo Scout24

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

**Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: [max.oldehaver@von-poll.com](mailto:max.oldehaver@von-poll.com)**

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## A first impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 60 Wohneinheiten, die im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Zusätzlich gehören fünf Altbauwohnungen zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), sodass die gesamte WEG aus 65 Einheiten besteht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> bietet die gut geschnittene Wohnung ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine junge Familie. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt. Die moderne, schwarze Einbauküche ist jüngeren Datums, weist jedoch stellenweise leichte Gebrauchsspuren auf. Das innenliegende Badezimmer und das separate WC sind zeitlos hell gefliest. In den restlichen Wohnräumen wurde ein robuster Vinylboden verlegt, der eine moderne Optik bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist ein Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten und rundet das Gesamtpaket sinnvoll ab.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sowie kurze Wege zu attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Das monatliche Hausgeld beträgt seit 2023 insgesamt 614,00?€, davon entfallen 71,16?€ auf die Erhaltungsrücklage. Aus der Jahresabrechnung für das Jahr 2023 ergab sich ein Guthaben in Höhe von 1.339,60?€.

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss, eine gute Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## Details of amenities

- Guter Wohnungsschnitt mit insgesamt 4 Zimmern
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Energieeffizienzklasse C
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Einbauküche inklusive
- Separater Kellerraum für zusätzliche Staufläche

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Eidelstedt, direkt an der Grenze zum benachbarten Stellingen – einer gewachsenen, urban geprägten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind bequem in der näheren Umgebung erreichbar. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Eidelstedter Platz und die Stellingener Höfe ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine sehr gute Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahn-Station „Eidelstedt“ ist fußläufig in ca. 10 Minuten querfeldein erreichbar. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in das Umland.

Naherholungsgebiete in der Nähe, wie z.B. der Volkspark, der Sola-Bona-Park oder das Niendorfer Gehege stellen einen hohen Freizeitwert dar. Diese gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25140220 - 22525 Hamburg – Eidelstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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