

Hamburg – Eppendorf

# Energieeffizientes Stadthaus in Eppendorf

**CODICE OGGETTO: 25139004**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 955.555 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 102 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25139004	Prezzo d'acquisto	955.555 EUR
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	2	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	2014	Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.08.2024	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

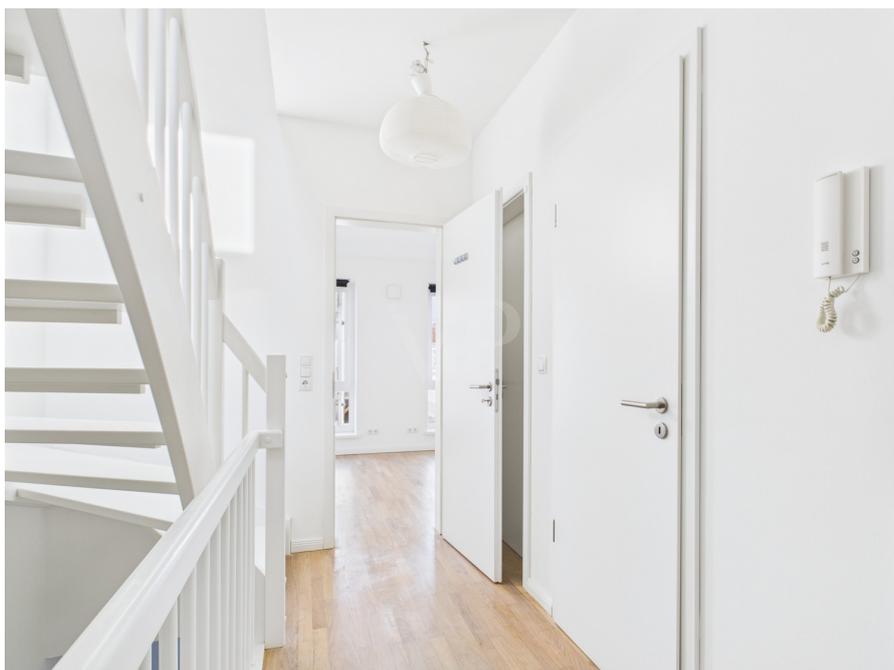
CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



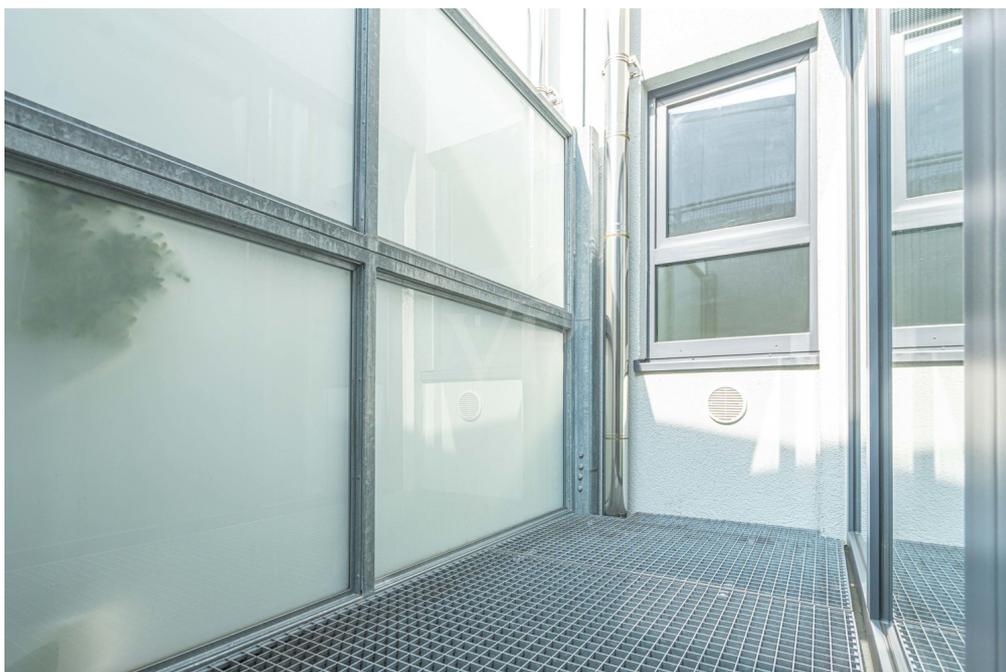
CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

## Una prima impressione

Willkommen in Hamburg-Eppendorf! Dieses Stadthaus in zweiter Reihe verbindet Ruhe und urbanes Leben harmonisch miteinander. Auf ca. 117m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie fünf bis sechs vielseitig nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Das 2014 erbaute und kürzlich umfassend renovierte Haus befindet sich in tadellosem Zustand – Sie können sofort einziehen! Der Parkettboden wurde frisch aufgearbeitet, alle Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen. Die Kunststofffenster sind schall- und wärmegeklämt. Eine Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für behagliche Wärme und zusätzlichen Komfort. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Energieeffizienz, das zentrale Be- und Entlüftungssystem, die moderne Erdgasheizung und die Solarthermieanlage auf dem Dach.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie im Erdgeschoss linkerhand in den Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und einem kleinen Garten. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Duschbad mit WC und die im hinteren Bereich gelegene Küche, die sich mit bodentiefen Fenstern zum Lichthof öffnet.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer. Das nach vorne gelegene Zimmer besticht durch zwei große Fenster, die für viel Helligkeit sorgen. Dieser Raum kann bei Bedarf in zwei separate kleinere Räume geteilt werden, so könnten insgesamt sechs Zimmer im Haus entstehen. Das andere Zimmer auf dieser Etage verfügt über bodentiefe Fenster und Zugang zum Lichthof, welcher sich über alle drei Etagen streckt. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Das obere Staffelgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer. Das vordere bietet direkten Zugang zur großzügigen, sonnigen Dachterrasse mit West-Ausrichtung – ein perfekter Ort um entspannte Stunden zu genießen. Das rückwärtige Zimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Lichthof.

Im ca. 21m<sup>2</sup> großen Untergeschoss finden Sie praktische Abstellflächen sowie die moderne Heizungsanlage. Besonders komfortabel: Von hier aus gelangen Sie direkt zum hauseigenen Tiefgaragenstellplatz – ein Komfort, den man in Eppendorf sehr schätzt.

Dieses moderne Stadthaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als gemütliches Familienheim, urbanes Refugium für Paare oder als geräumige Wohngemeinschaft – das großzügige Raumangebot lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen.

Die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) macht das Haus zudem besonders attraktiv für medizinisches Fachpersonal oder Studierende.

**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in Hamburg-Eppendorf, direkt an der Grenze zu Lokstedt. Das Stadthaus liegt in zweiter Bebauungsreihe und bietet Ihnen damit eine besondere Abgeschlossenheit und Ruhe – mitten im urbanen Geschehen. Eppendorf zeichnet sich durch seinen einzigartigen Mix aus stilvoller Architektur, grünen Oasen und hervorragender Infrastruktur aus. Hier verbindet sich der Charme eines gewachsenen Viertels mit dem Puls der Großstadt.

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum und darüber hinaus. Verschiedene Buslinien sind schnell erreichbar und bringen Sie bequem in alle Teile der Stadt. Auch die Anbindung an die Autobahn A7 ist unkompliziert. Besonders vielversprechend ist der geplante Ausbau der neuen U-Bahn-Linie U5: In wenigen Jahren wird in direkter Nähe eine Haltestelle am nördlichen Ende des Universitätsklinikums Eppendorf entstehen. Damit wird auch dieser Teil Eppendorfs an das Hamburger U-Bahn-Netz angeschlossen – eine hervorragende Perspektive!

Eppendorf ist bekannt für seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Entlang der Eppendorfer Landstraße und am Eppendorfer Baum finden Sie eine erlesene Auswahl an Boutiquen, Feinkostläden, Bäckereien und Supermärkten für den täglichen Bedarf. Charmante Cafés und Restaurants laden zum Verweilen und Genießen ein und bieten kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Eppendorfer Park und die idyllischen Alsterkanäle laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Kanufahrten ein. Auch der Tierpark Hagenbeck ist schnell erreicht und ein beliebtes Ausflugsziel für Familien.

Die hohe Lebensqualität in Eppendorf zeigt sich auch in der ausgezeichneten Versorgung im Bereich Bildung und Gesundheit. Eine Vielzahl an Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe macht die Lage besonders attraktiv für junge Familien. Die Nähe zum renommierten Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) ist nicht nur für medizinisches Fachpersonal ein großer Vorteil, sondern bietet auch eine hervorragende medizinische Versorgung direkt vor der Haustür.

Diese Lage vereint somit die Ruhe und Exklusivität eines zurückgezogenen Wohnorts mit der Lebendigkeit und den Annehmlichkeiten eines der begehrtesten Stadtteile Hamburgs – ein perfekter Ort, um das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen.

**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2024.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 25139004 - 22529 Hamburg – Eppendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ass. jur. Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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