

# Charmantes Reihenendhaus mit Gartenidylle

21075 Hamburg-Eißendorf, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt-ID: 50554



Wohnfläche ca.: **80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **380.000 EUR**



## Charmantes Reihenendhaus mit Gartenidylle

Objekt-ID	50554
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	21075 Hamburg-Eißendorf
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	37 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	380.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Endreihenhaus aus dem Jahr 1960 bietet auf einem Grundstück von 350 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum. Es erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt zusätzlich über einen voll nutzbaren Keller sowie einen praktischen Spitzboden als Stauraum.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gemütlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zur Süd-Terrasse und dem hübsch angelegten Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege beim Kochen und Kommunizieren. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Das größere der beiden Schlafzimmer lässt sich bei Bedarf durch eine Wand in zwei separate Räume unterteilen – perfekt für Familien, ein Homeoffice oder Gäste.

Im Untergeschoss gibt es einen wohnlich ausgebauten Raum, der dank großzügiger Fenster mit Tageslicht gut belichtet wird und sich ideal als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Zusätzlich bietet der Keller einen praktischen Vorratsraum sowie einen separaten Wasch- und Heizungskeller. Die Heizungsanlage wurde 1993 erneuert.

Der liebevoll bepflanzte Garten ist ein kleines Paradies – inklusive Gartenhäuschen für Ihre Gartengeräte.

Zwar befindet sich das Haus in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, bietet aber mit etwas handwerklichem Geschick viel Potenzial zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnideen.

## Ausstattung

-

Vollunterkellert inkl. wohnlich ausgebautem, tagesbelichtetem Raum

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Zwei Schlafzimmer (optionale Aufteilung auf drei möglich)

-

Tageslichtbad mit Wanne + Gäste-WC

- Südgarten mit Gartenhaus

-

Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden

- Heizungsanlage von 1991
- Fenster mit teilw. elektrischen Rollläden

-

Ruhige Lage mit guter Anbindung

- Zu der Reihenhaussiedlung gehört ein privater Spielplatz sowie ein Parkplatz mit mehreren Stellplätzen



zur freien Verfügung

## Sonstiges

Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Baujahr: 1960  
Heizungsart: Gas-Heizung  
Energiekennwert: 471,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 66 oder 04171-88 18 99  
Ihre Ansprechpartnerinnen: Stefanie Gaser und Sophie Wend-Erdel

Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,  
Inhaber Jörg Schröder  
Von-Somnitz-Ring 4a  
21423 Winsen (Luhe)  
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11  
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33



E-Mail: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

#### Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	13.12.2024
Gültig bis	12.12.2034
Baujahr	1960
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	471,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Grün, ruhig und stadtnah.

Eißendorf gehört zum beliebten Hamburger Stadtteil Harburg und überzeugt durch seine ruhige, grüne Lage mit gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, altem Baumbestand und naturnahen Erholungsflächen wie dem nahegelegenen Harburger Stadtpark oder dem idyllischen Eißendorfer Forst – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Familienausflüge.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mit dem Bus oder der S-Bahn (über Harburg-Rathaus oder Harburg) erreichen Sie die Hamburger City in rund 20–25 Minuten.

Eißendorf bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für Familien, Paare und alle, die ruhig und gleichzeitig stadtnah leben möchten.  
21075 Hamburg-Eißendorf, Deutschland





Willkommen



Sonnige Terrasse



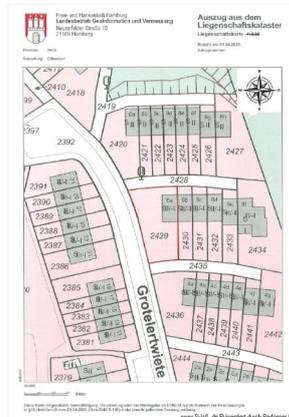
Blick in den Garten



Alles gut untergebracht



Grüne Oase



Flurkarte





Windfang



Mit Zugang zur Terrasse



Offener Wohn- und Essbereich



Die Küche



Treppenaufgang

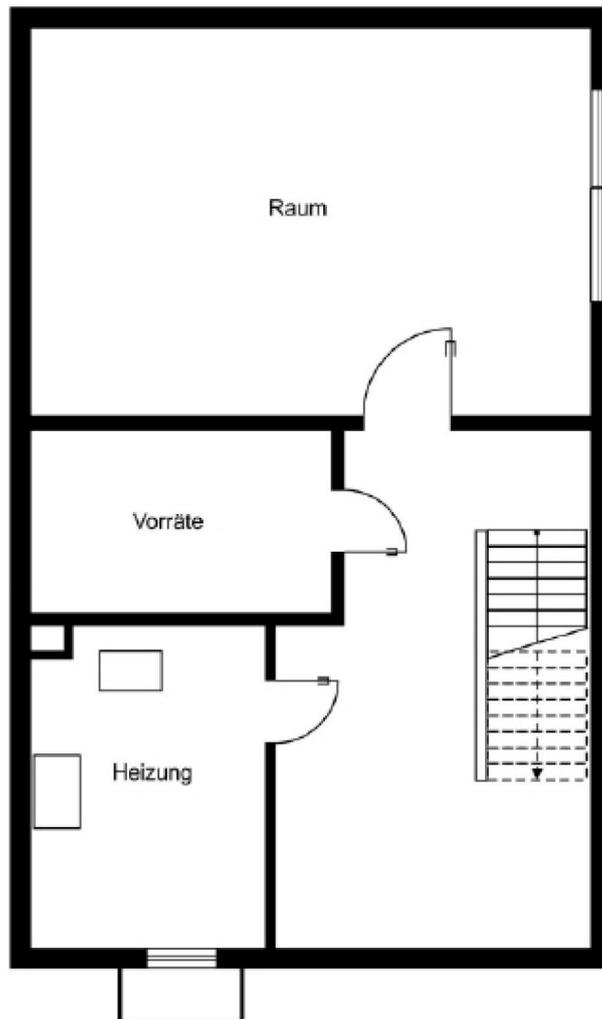


Wannenbad



# Grundriss

## Grundriss Keller

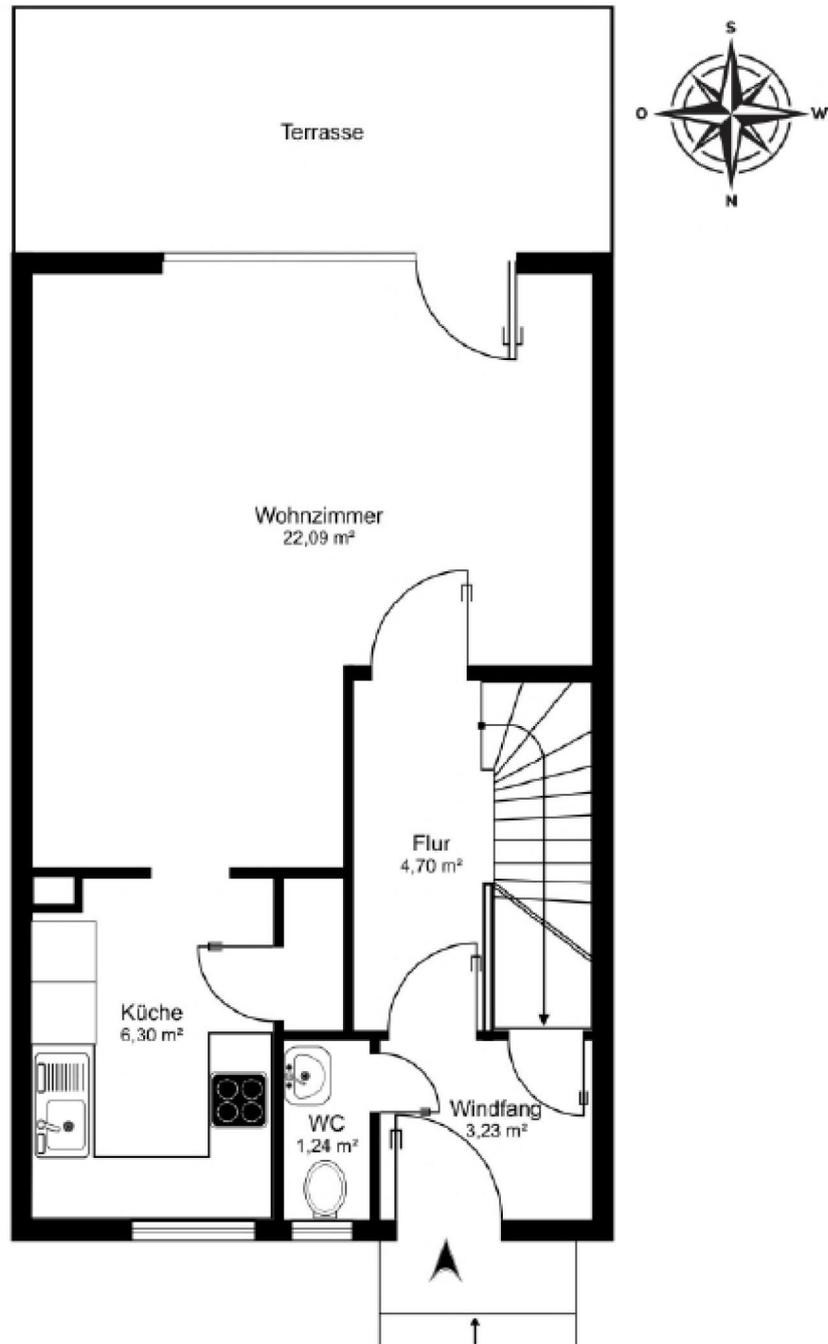


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

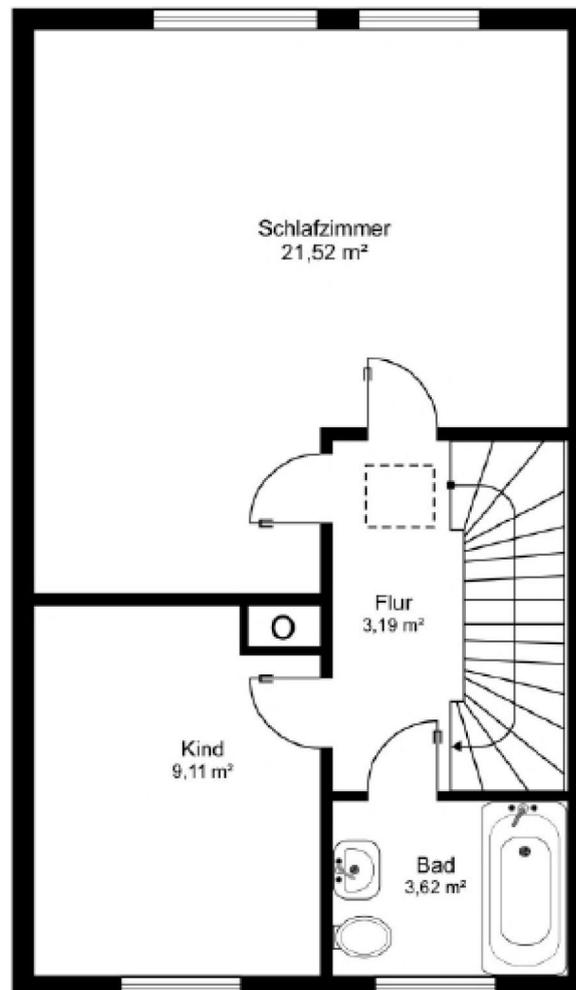


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss Obergeschoss



[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM

