

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg-Eißendorf

### Reihenmittelhaus mit frischem Wohnambiente in schöner Umgebung



Objekt-Nr. OM-392723

#### Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Bosse  
Telefon: 04131 2847451

Vagel-Griep-Platz 5  
21077 Hamburg-Eißendorf  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,60 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	31,10 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Reihenmittelhaus in attraktiver Lage mit dörflichem Charme im Hamburger Stadtteil Eißendorf, das im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde.

Das ursprünglich 1952 errichtete Haus verfügt über 3,5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 76,6 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnlich ausgebauten Spitzboden sowie einen vollständig beheizten Vollkeller mit ca. 31 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ein besonderer Mehrwert: Auf Wunsch der Käuferin oder des Käufers kann die Treppe zum Spitzboden vor Übergabe und auf Kosten des Verkäufers in den Flur verlegt werden. Dadurch wird der Spitzboden separat zugänglich und als eigenständiger, abgeschlossener Bereich nutzbar. Ebenso wird vor der Übergabe eine Außentreppe vom Wohnzimmer zur Terrasse montiert – wahlweise gerade oder viertelgewendelt, ganz nach Wunsch der Käuferschaft und ebenfalls auf Kosten des Verkäufers.

Der beheizte Vollkeller mit Außenzugang bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobby, Stauraum oder Arbeiten von zu Hause.

Das real geteilte Grundstück umfasst 325 m<sup>2</sup>. Es besteht weder eine WEG noch ein Erbbaurechtsverhältnis. Abgerundet wird das Angebot durch eine massiv errichtete Einzelgarage.

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus vereint den Charakter eines gewachsenen Wohnumfelds mit zeitgemäßem Wohnkomfort und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

## Ausstattung

Die Immobilie ist mit einer Gas-Brennwerttherme sowie dreifach verglasten Fenstern ausgestattet (jeweils Baujahr 2014).

Im Jahr 2025 wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- + Teilerneuerung der Elektrik
- + Austausch der Wand-, Boden- und Fliesenbeläge
- + Einbau neuer Innentüren und Zargen
- + Anpassung und Optimierung des Grundrisses
- + Herstellung eines neuen Badezimmers im Erdgeschoss
- + Einbau eines Gäste-WCs im Kellergeschoss
- + Reinigung des Daches sowie Aufbereitung der Fassade
- + Aufarbeitung der Treppen, Außentüren und Kellerfenster (Massivholz)
- + Durchführung der Dämmung und des Ausbaus des Spitzbodens
- + Herstellung eines neuen Terrassenzugangs mit Außentreppe (Montage ausstehend)

Hinweis: Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil dieses Angebots.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

+++WICHTIGE INFO FÜR ALLE INTERESSENTEN+++

Kontaktaufnahmen, Rückrufe oder Terminvereinbarungen erfolgen grundsätzlich und ausschließlich nur mit Interessenten deren korrekte und VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Nachname, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Telefonnummer, Email) uns vorliegen.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Irrtum, Änderungen und alle Rechte vorbehalten!

## **Lage**

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im beliebten Hamburger Stadtteil Eißendorf, der zum Bezirk Harburg gehört. Die Lage zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit aus und ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Reihen- und Einfamilienhäusern sowie einer grünen, gewachsenen Umgebung.

Ruhige Wohnstraßen und viel Grün bestimmen das Umfeld. Der nahegelegene Harburger Stadtpark mit dem idyllischen Außenmühlenteich sowie die Fischbeker Heide als weitläufiges Naturschutzgebiet laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Sportangebote und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien in fußläufiger Entfernung sowie den S-Bahnhof Harburg gewährleistet, von dem aus die Hamburger Innenstadt schnell erreichbar ist. Mit dem Pkw beträgt die Fahrzeit in die City etwa 20 bis 30 Minuten.

Diese Wohnlage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität in entspannter Umgebung legen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



1. Vordere Ansicht 2

# Exposé - Galerie



1a. Hinten. Treppe folgt noch.



2. Vorgarten

# Exposé - Galerie

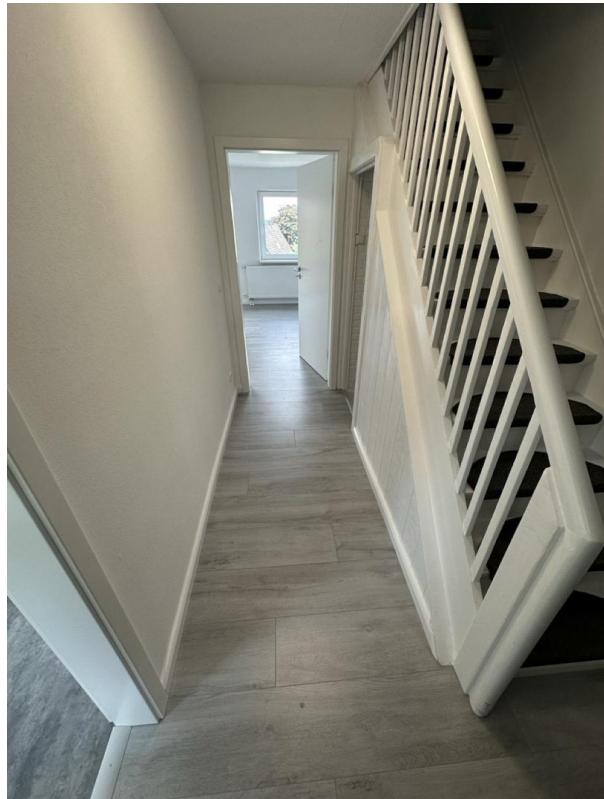


3. Vordere Terrasse



3a. Zuwegung Eingang

# Exposé - Galerie



4. Flur Erdgeschoss 1



5. Vollbad Erdgeschoss 1

# Exposé - Galerie



6. Vollbad Erdgeschoss 2



7. Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



8. Wohnzimmer 2



8a. Terrassenabgang

# Exposé - Galerie



9. Platz für Einbauküche 1

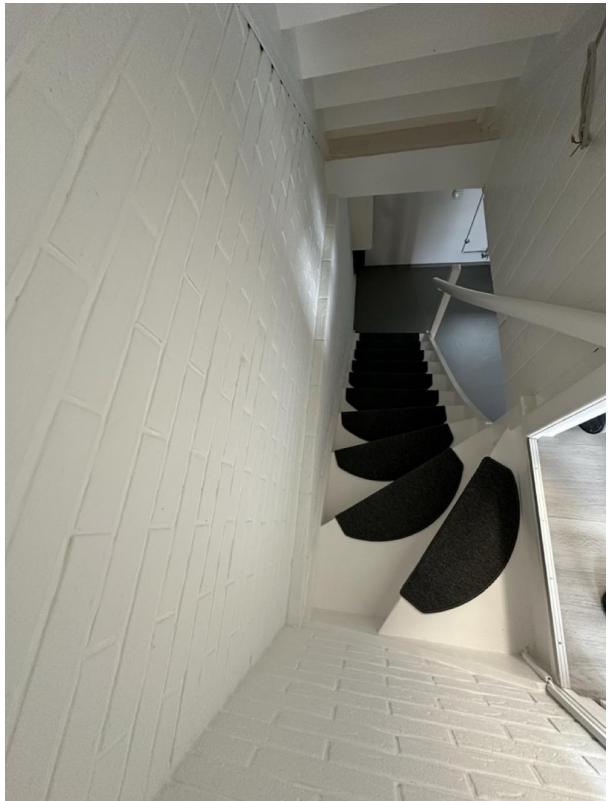


10. Platz für Einbauküche 2

# Exposé - Galerie



11. Flur Erdgeschoss 2



12. Kellerabgang



13. Kellerraum 1a

# Exposé - Galerie



14. Kellerraum 1b



14a. Gäste-WC Kellergeschoß

# Exposé - Galerie



15. Kellerraum 2a



16. Kellerraum 2b

# Exposé - Galerie



17. Außenzugang Keller



18. Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



19. Einzelgarage



20. Hinten, Treppe folgt noch

# Exposé - Galerie



21. Hinten, Treppe folgt noch



22. Kelleraufgang

# Exposé - Galerie



23. Treppe zum Dachgeschoss



24. Kinderzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

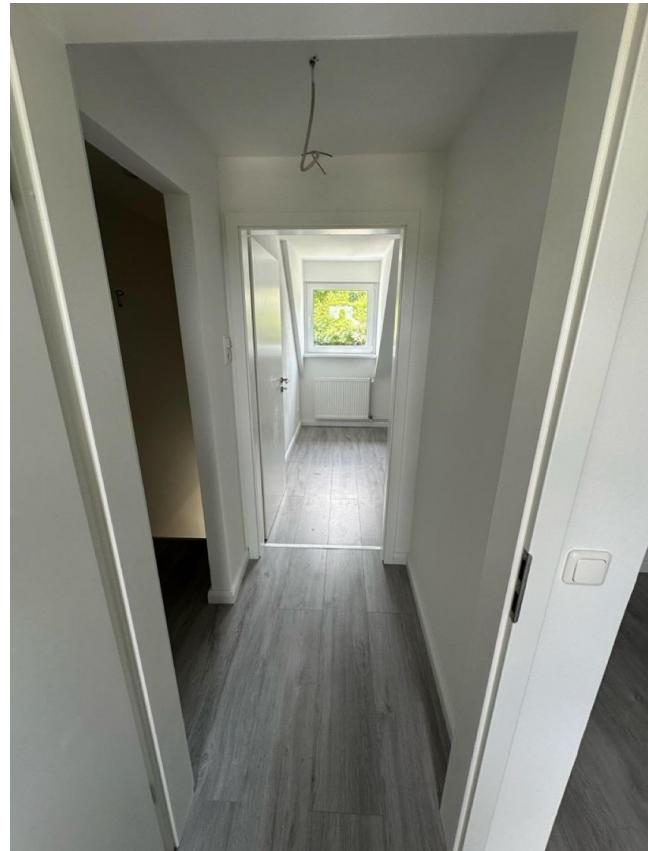


25. Kinderzimmer Dachgeschoss



26. Blick aus dem Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



27. Kleiner Flur Dachgeschoss



28. Ankleideraum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



29. Ankleideraum Dachgeschoss



30. Ankleideraum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



31. Treppe zum Spitzboden



32. Schlafzimmer Spitzboden

# Exposé - Galerie

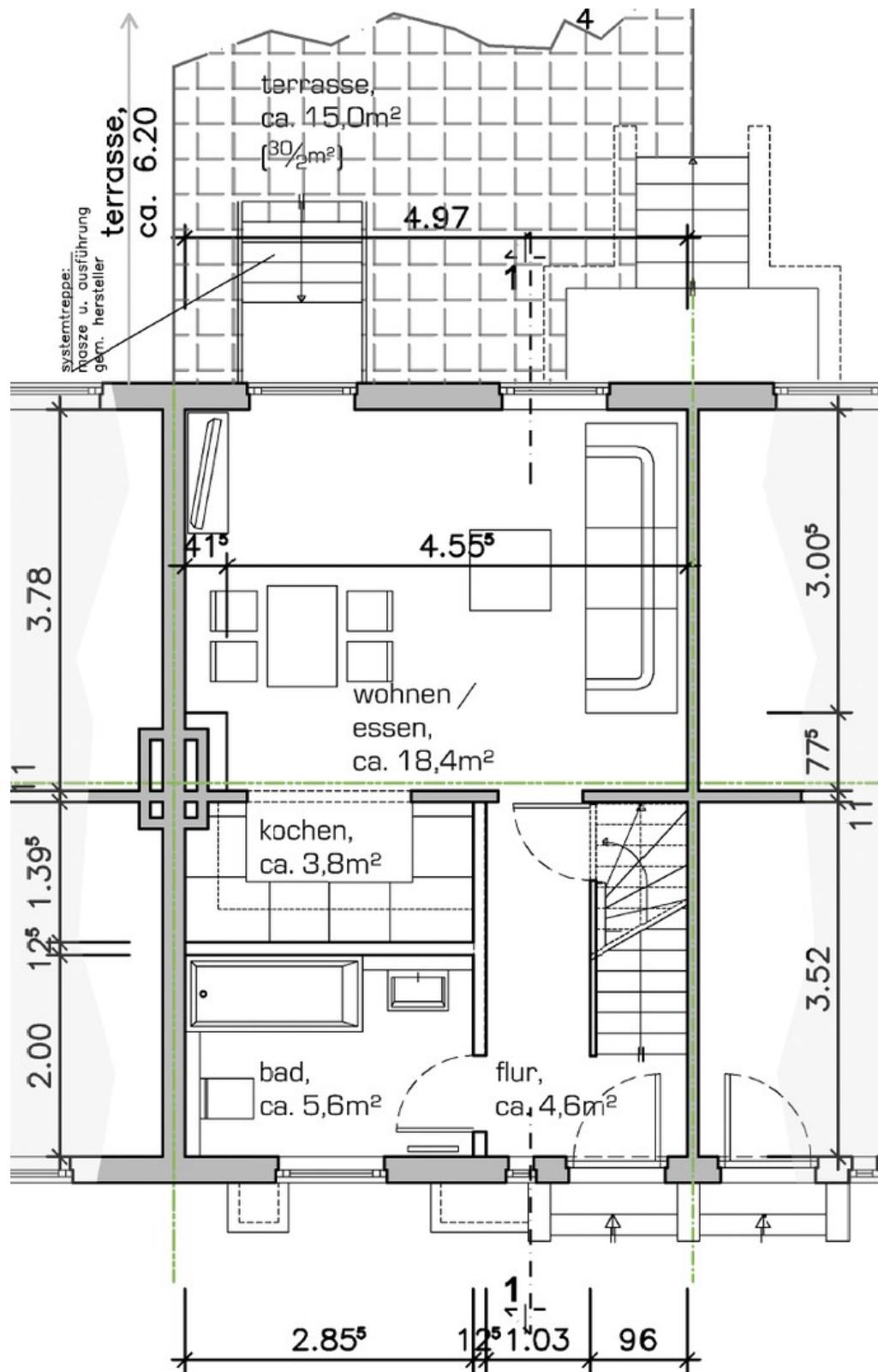


33. Schlafzimmer Spitzboden

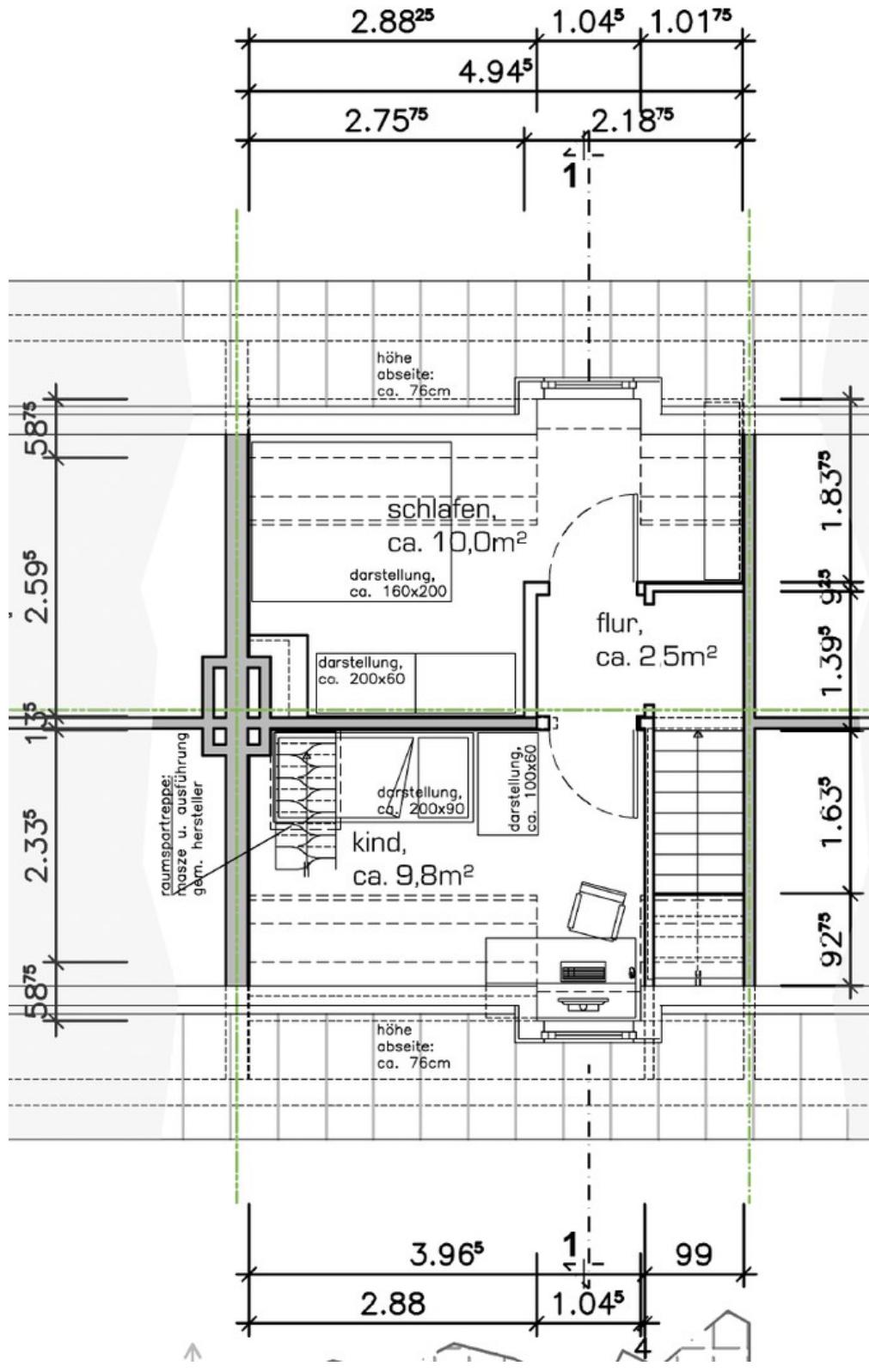


34. Blick aus dem Spitzboden

# Exposé - Grundrisse

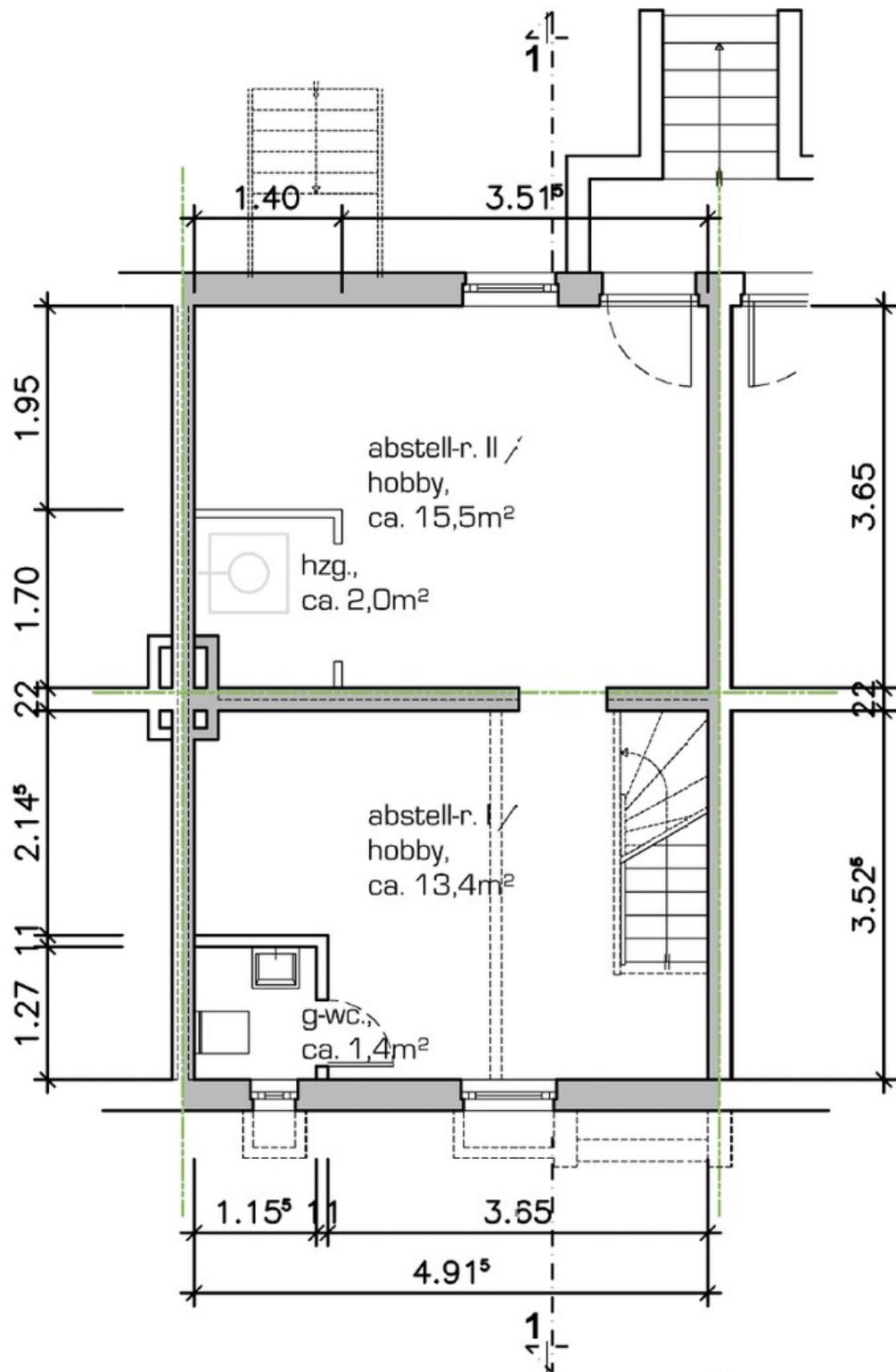


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoß

# Exposé - Grundrisse

