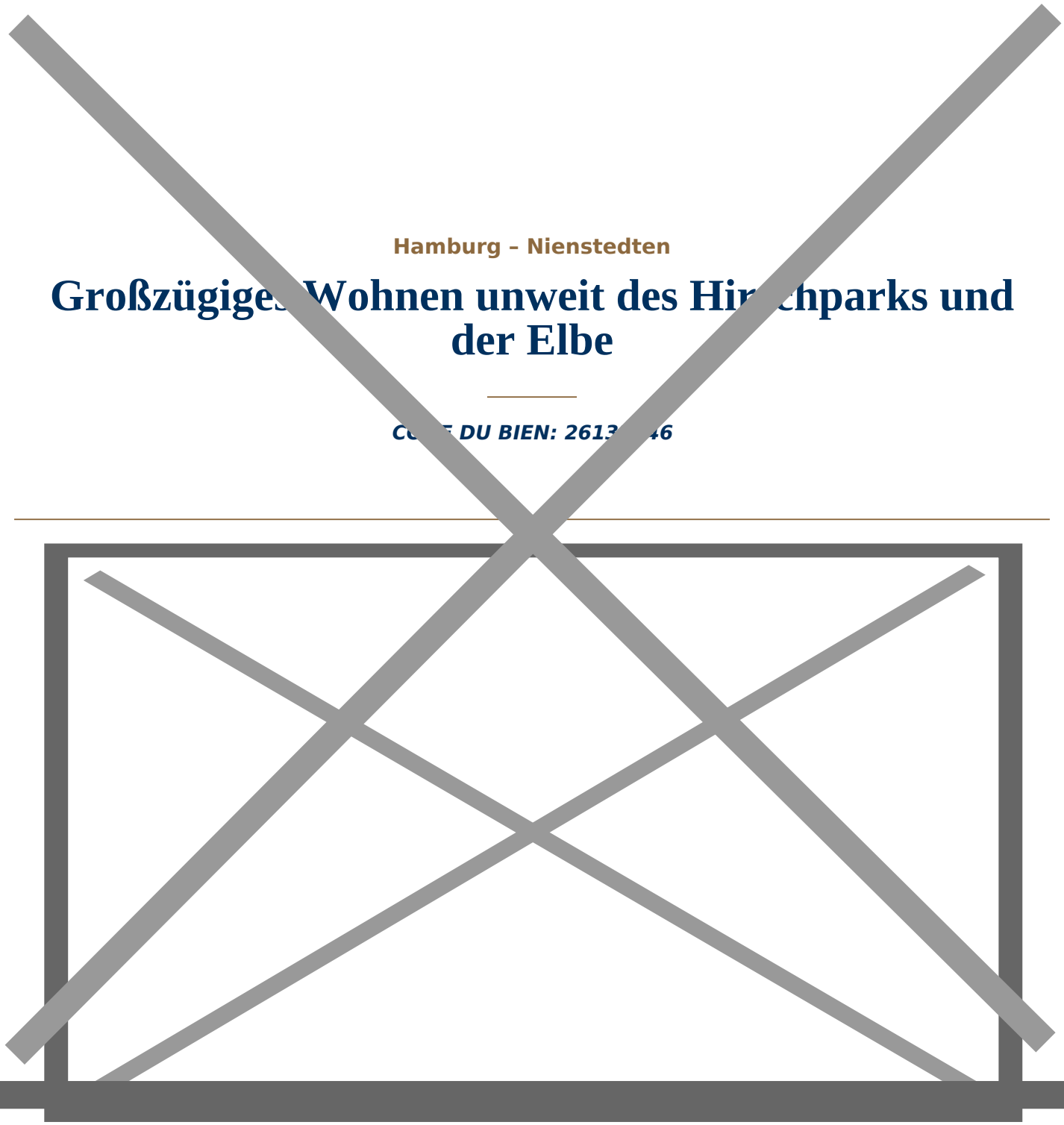
Hamburg – Nienstedten

Großzügiges Wohnen unweit des Hirschparks und der Elbe

CODE DU BIEN: 2613[illegible]46



PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 4

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2613204	Prix d'acha	785.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m²	Type	Etage
Etage	1	Co ssion pour le l aire	Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
Pièces	4	Technique de nstruction	massif
Chambres à coucher	3	A agement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1972		
Place de stationnement	2 x Parking terrain		

DDE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

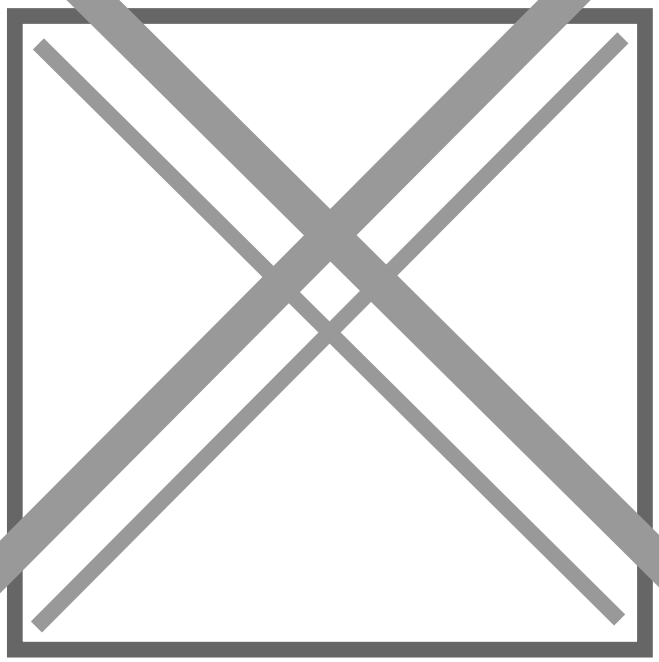
Informations énergétiques

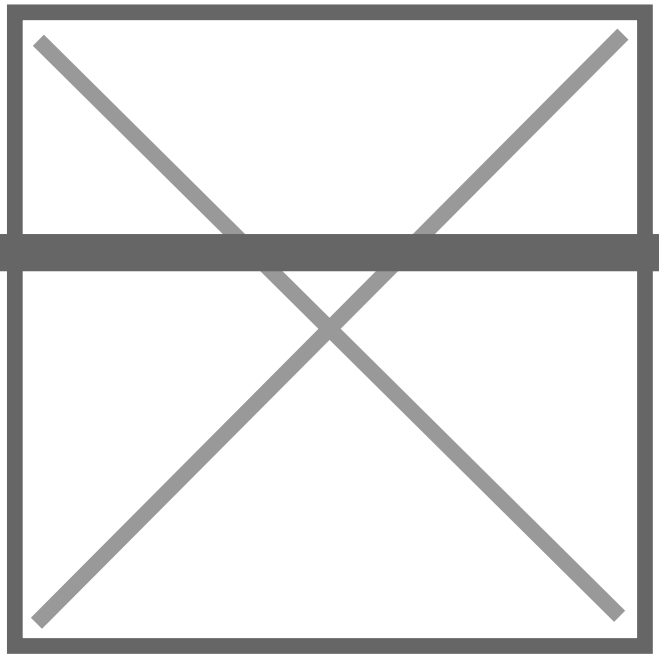
Type de chauffage	Chauffa entralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	12.09.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certificati énergéti	Certificat de performance énergétique
C mmation e d'énergie	207 kWh/m²a
Classement nergétique	G
ée de co uction selon le certi énergéti	1972

ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

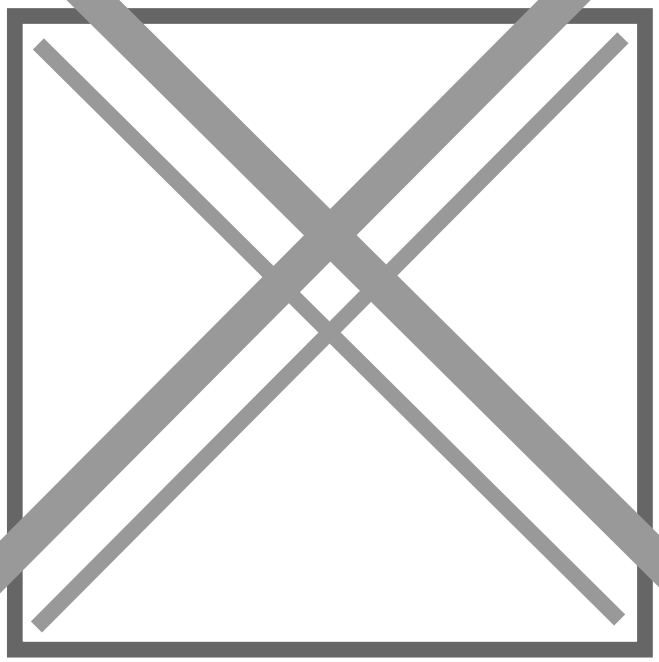
La propriété

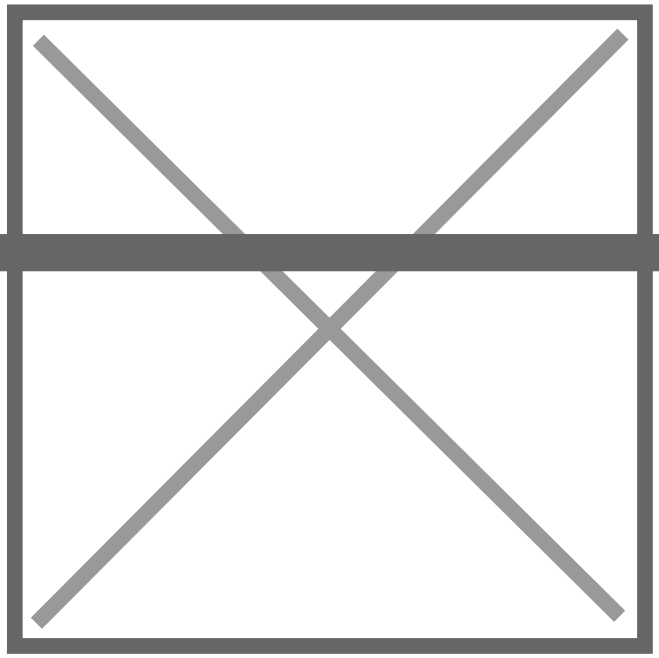




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

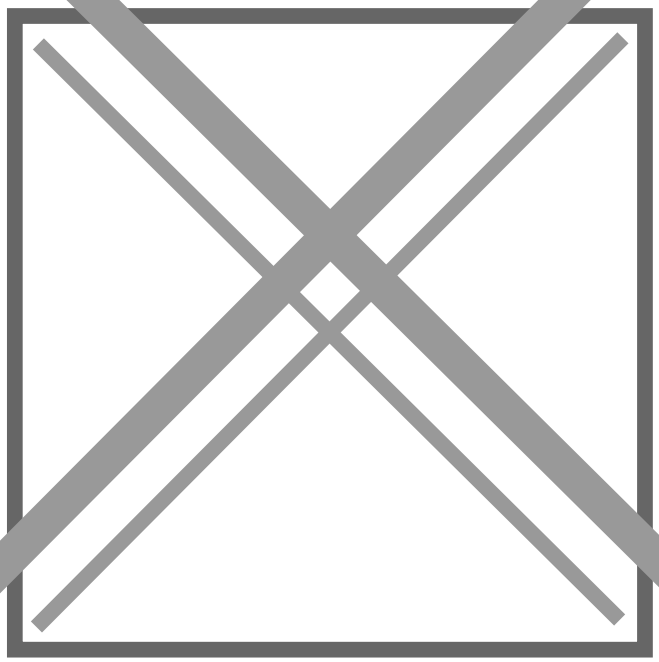
La propriété

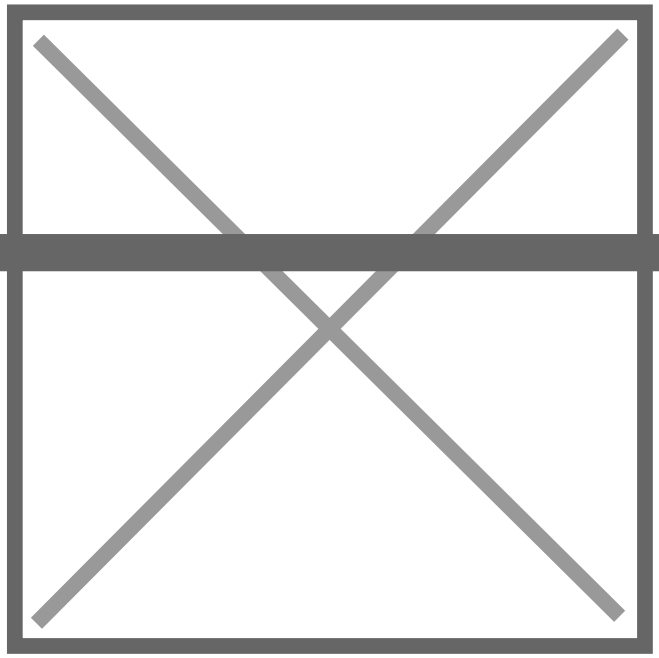




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

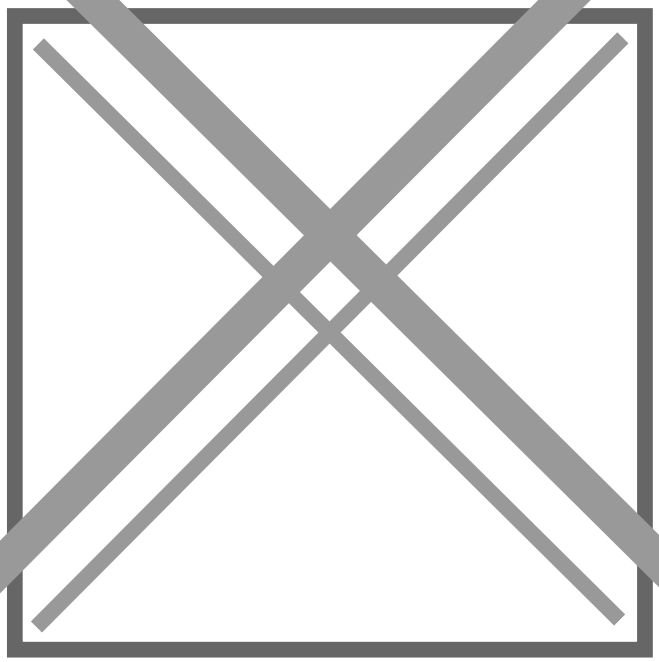
La propriété

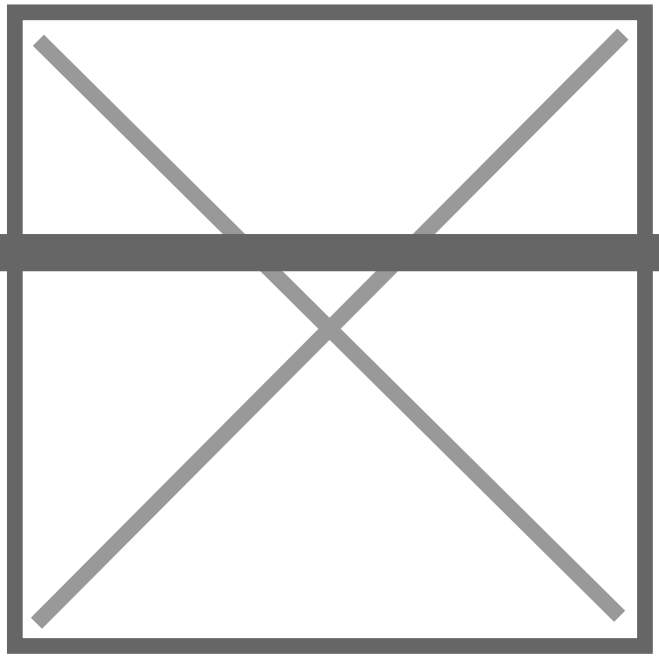




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

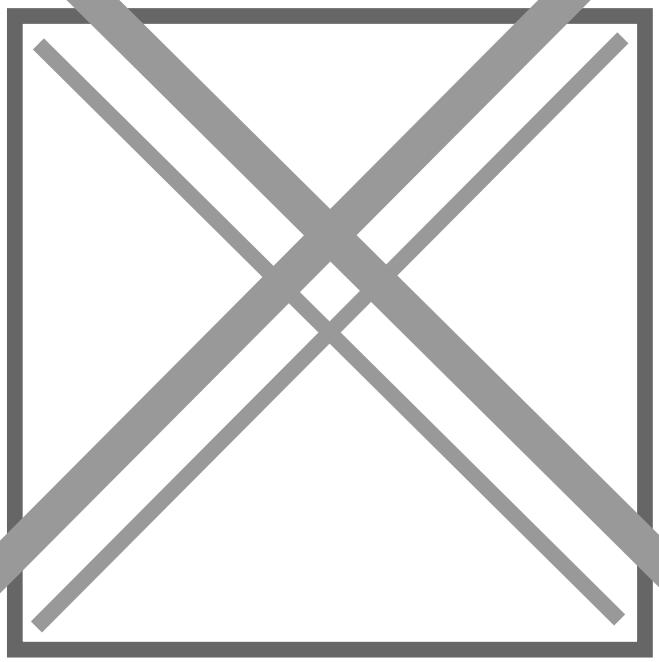
La propriété

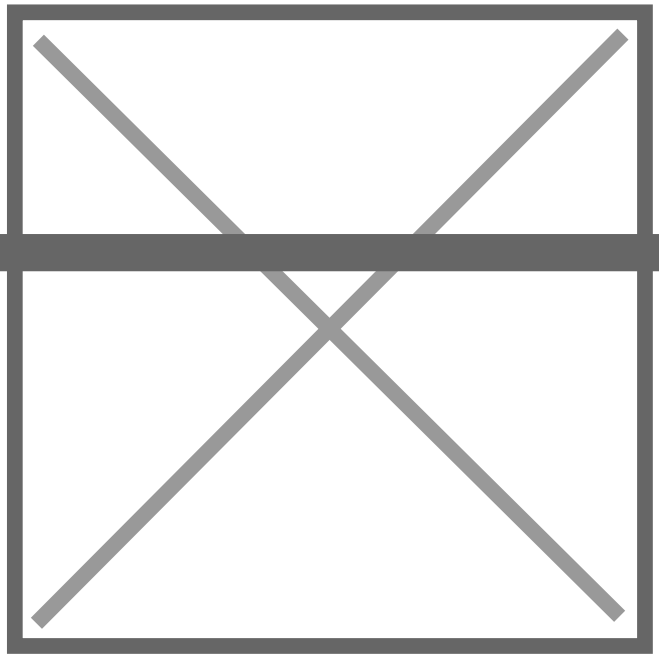




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

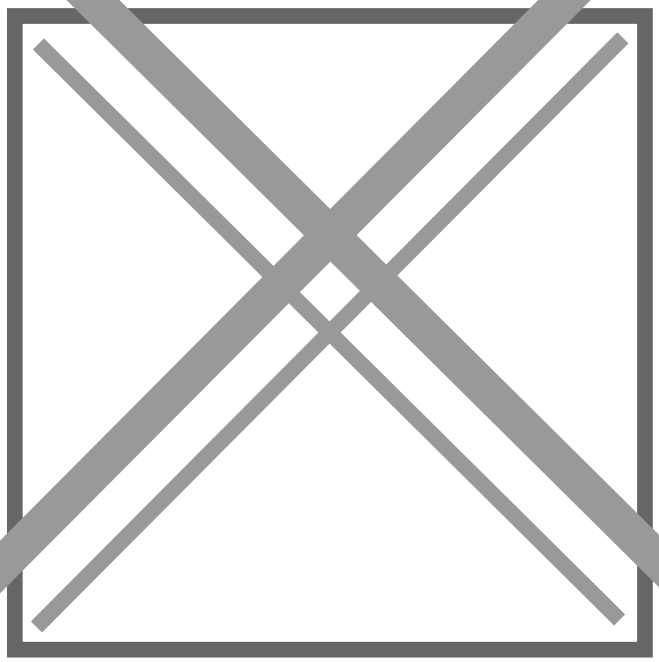
La propriété

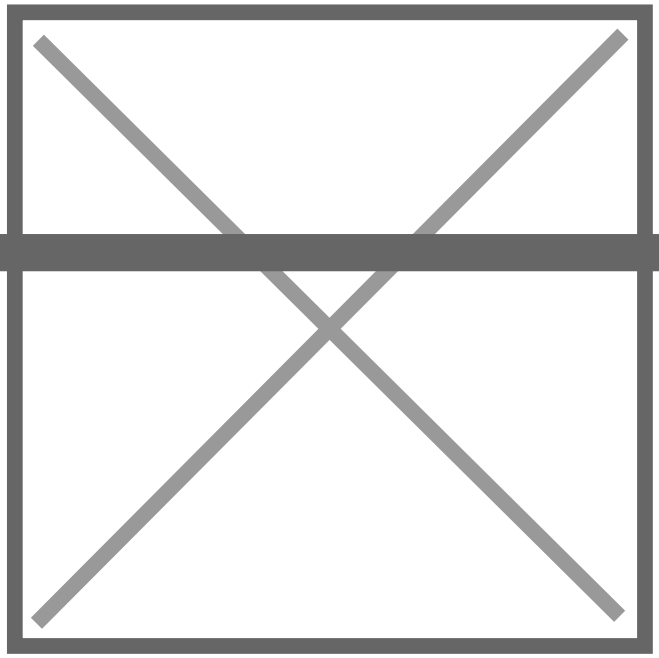




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

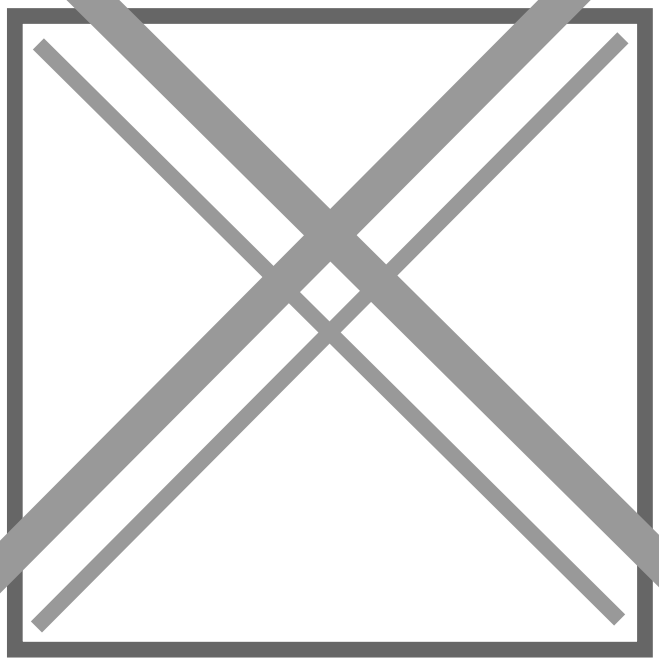
La propriété

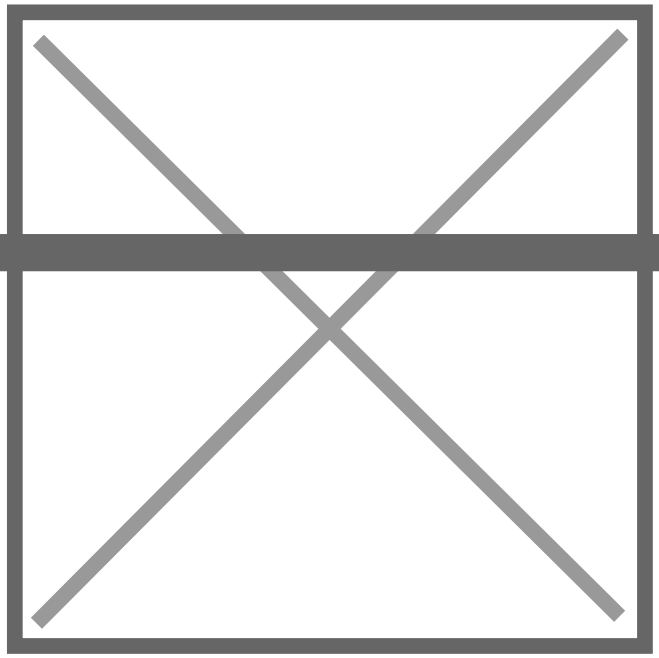




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

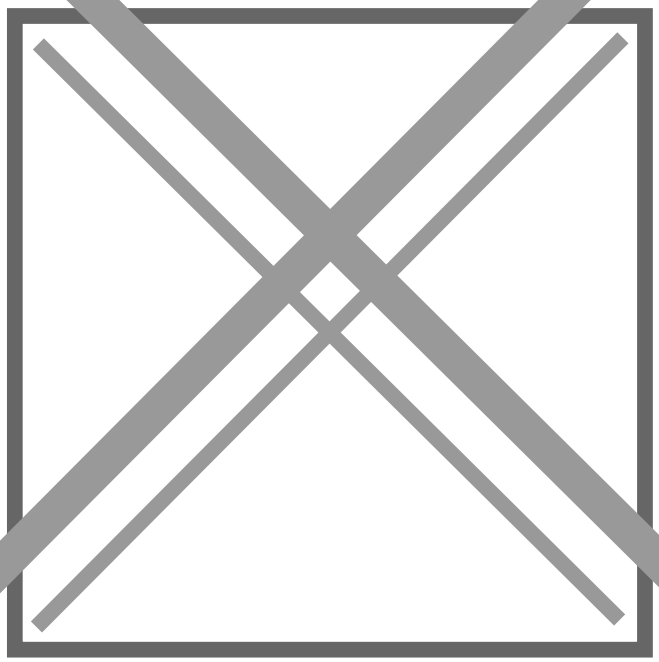
La propriété

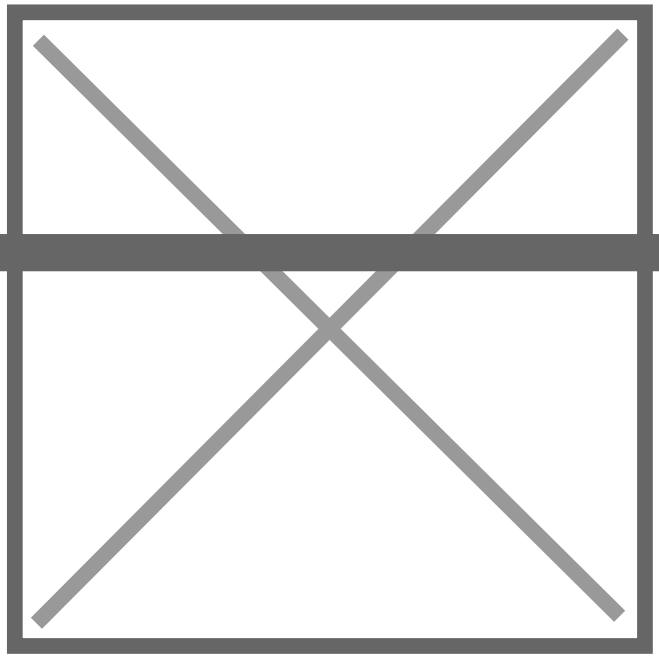




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

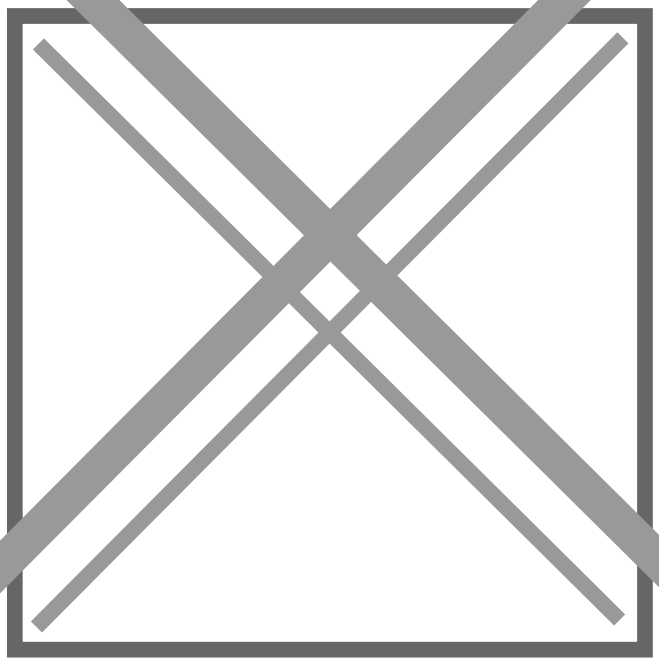
La propriété

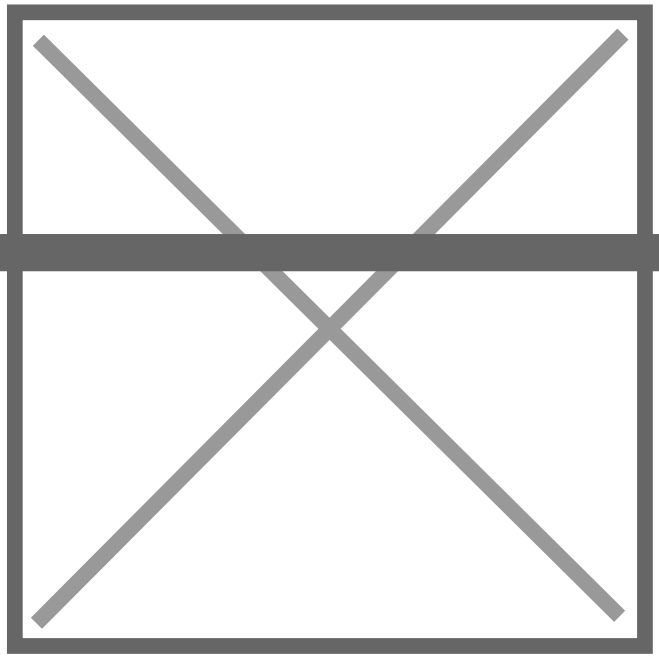




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

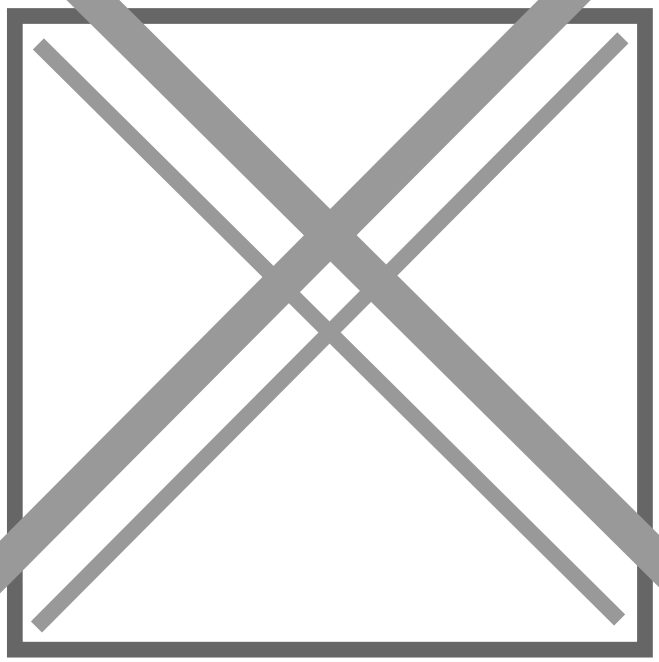
La propriété

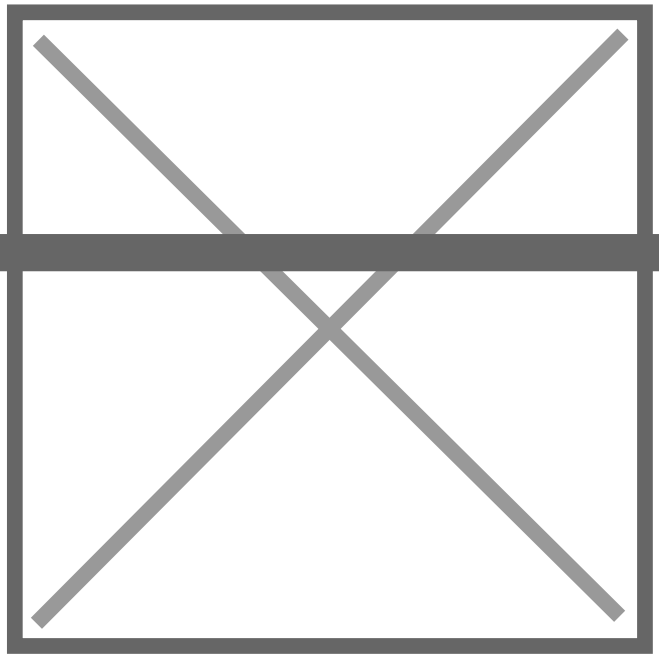




ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

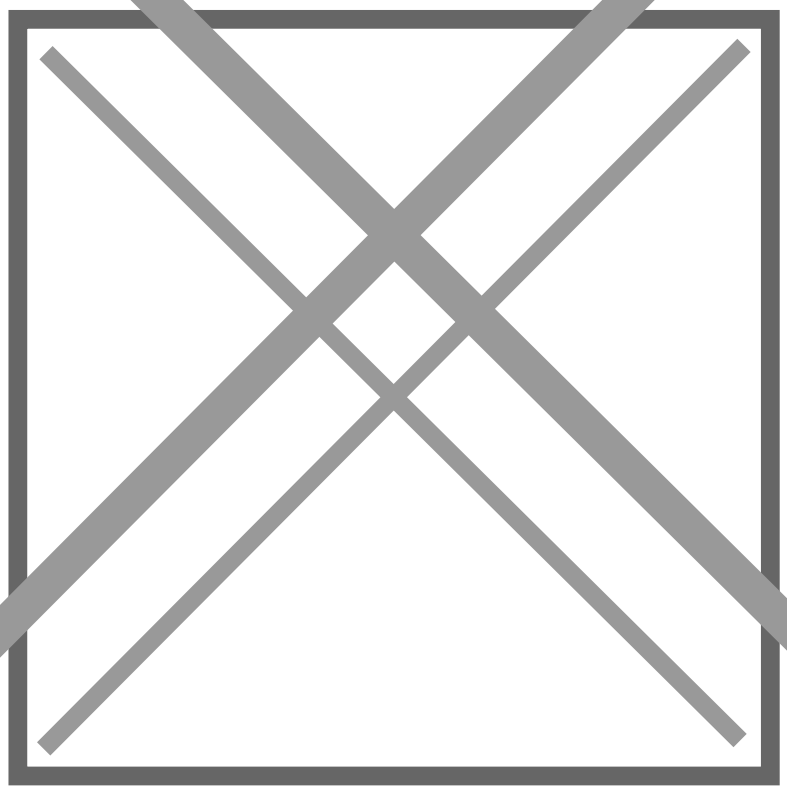
La propriété





ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Une première impression

Diese großzügig geschnitte[illegible]igentumswohnung liegt im 1. O[illegible]geschoss eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilien[illegible]ses. Die gepflegte Wohna[illegible]ge umfasst zwei Gebäude mit insgesamt zehn Wohneinheiten u[illegible]erstreckt sich über [illegible]ca. 3.000 m² großes Grundstück mit weitläufigem Gemeinschaftsgart[illegible]

Auf rund 135 m² Wohnfläche stehen vier Z[illegible] zur Verfügung, die dank der durchdachten Raumaufteilung vielfältige G[illegible]ngsmöglichkeiten eröffnen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie [illegible]einer geräumi[illegible]Diele, einem Gäste-WC sowie einer praktischen Garderobe. Das Her[illegible]ck bildet der großzu[illegible]Wohn- und Essbereich, der durch überwiegend bodentief[illegible]enster viel Tageslicht erhält[illegible]n Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre. D[illegible]ngrenzende Loggia erweitert den [illegible]hnraum nach draußen. Die Küche ist separat [illegible]gen und bietet Platz für einen gemütliche[illegible]rühstückstisch.

Über zwei vonei[illegible]der getrennte Flurbereiche, die jeweils mit Einbausch[illegible]ken ausgestattet [illegible], gelangen Sie zu den privaten Rückzugsorten. Der Elternbe[illegible]h umfasst ein geräu[illegible]es Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und schönem Blick ins G[illegible]n sowie ein Ve[illegible]d mit Fenster. Der zweite Trakt ist als Kinderbereich konzipiert und verf[illegible]über zw[illegible]eitere Zimmer sowie ein separates Duschbad. Bei Bedarf lassen sich die beiden K[illegible]me [illegible]überschaubarem Aufwand zusammenlegen. Alternativ eignet sich dieser Bereich hervorragend als Gäste- und Arbeitsbereich.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Zugleich eröffnet sie Potenzial für zeitgemäße Modernisierungen und eine individuelle Gestaltung. Das in den [illegible] und zeitlose Note.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2012. Das monatliche Hausgeld beläuft sich seit 2025 auf ca. 755 € und beinhaltet die Vorauszahlung zur Erhaltungsrücklage.

Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Tischtennisraum sowie eine Sauna zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum und zwei Tiefgaragenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

CODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im geschätzten Hamburger Elbvorort Nienstedten, direkt an der Grenze zu Blankenese. Großzügige Grundstücke, stilvolle Villen und Einfamilienhäuser sowie ein gewachsener, alter Baumbestand prägen das gepflegte und grüne Wohnumfeld. Nienstedten zählt seit jeher zu den exklusivsten Wohnlagen Hamburgs und vereint hanseatische Eleganz mit einer besonderen Nähe zur Natur.

Ein besonderes Highlight ist der nahezu vor der Haustür gelegene Hirschpark, eine der schönsten historischen Parkanlagen Hamburgs. Auch die Elbe mit ihren weitläufigen Spazierwegen und dem idyllischen Ufer ist schnell erreicht. Das Blankeneser Treppenviertel und zahlreiche weitere Grünanlagen bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Der charmante Blankeneser Ortskern mit seinem beliebten Wochenmarkt sowie der Nienstedtener Marktplatz sind in wenigen Minuten erreichbar. Beide bieten eine attraktive Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzten, Banken und weiteren Dienstleistungsangeboten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr komfortabel: Eine Bushaltestelle direkt in der Straße verbindet Sie mit dem Blankeneser Ortskern und dem S-Bahnhof Blankenese. Dieser ist auch mit dem Fahrrad in weniger als fünf Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Mehrere Kindertagesstätten, die Grundschule Elbhang sowie die Stadtteilschule Blankenese befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium Blankenese liegt nur etwa sieben Fahrradminuten entfernt und ergänzt das vielseitige Bildungsangebot im direkten Umfeld.

CODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, 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 [illegible]

ODE DU BIEN: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 20, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com