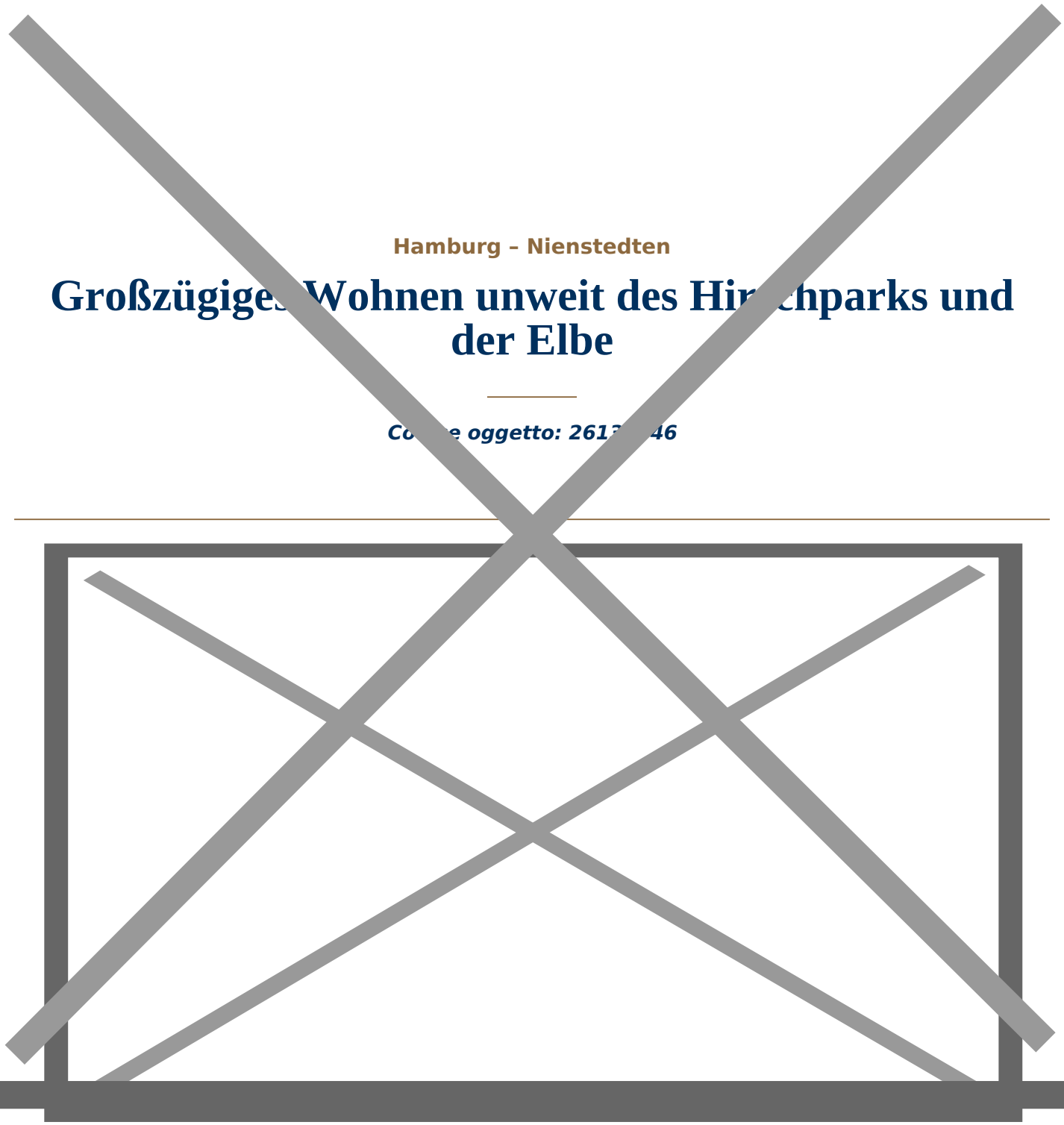
Hamburg – Nienstedten

Großzügiges Wohnen unweit des Hirschparks und der Elbe

Codice oggetto: 2613…46



PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m^2 • VANI: 4

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

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

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2613204	Prezzo d'a sto	785.000 EUR
Superficie netta	ca. 135 m²	Appart nto	Piano
Piano	1	Co so di azione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Vani	4	ipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	C tteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	2 x Parcheggi interrato		

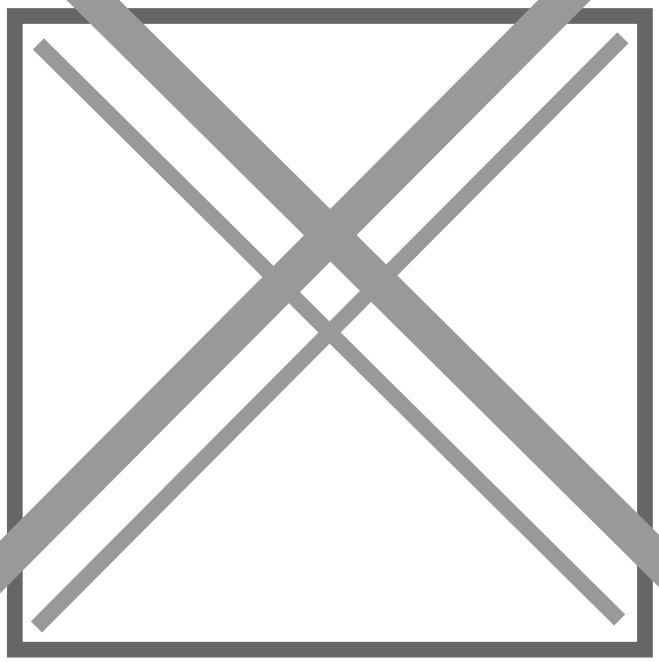
dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

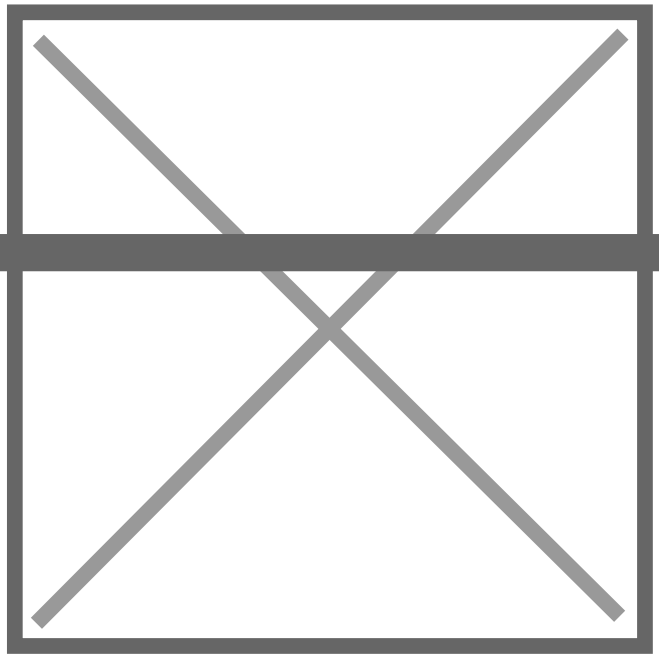
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centrali[illegible]	Certificazi[illegible] energeti[illegible]	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Cons[illegible] finale di en[illegible]	207 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2029	[illegible]asse di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	[illegible]nno di costruzione [illegible]ndo il certificato ene[illegible]tico	1972

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

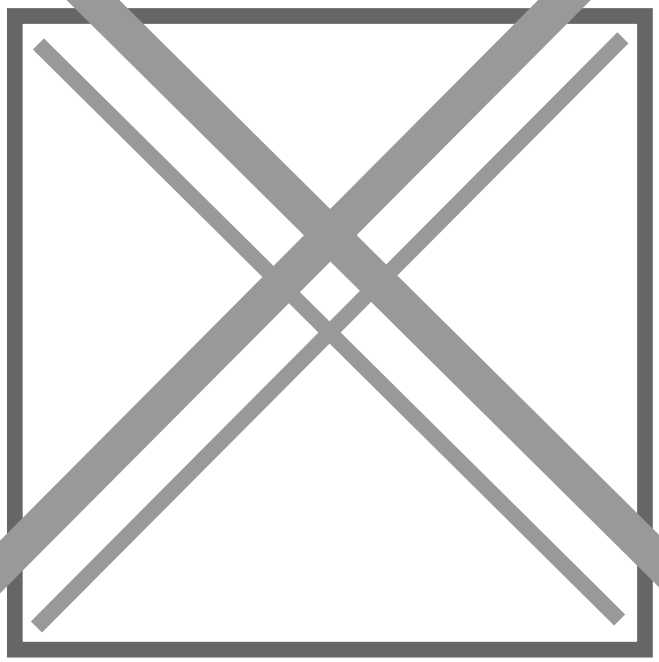
La proprietà

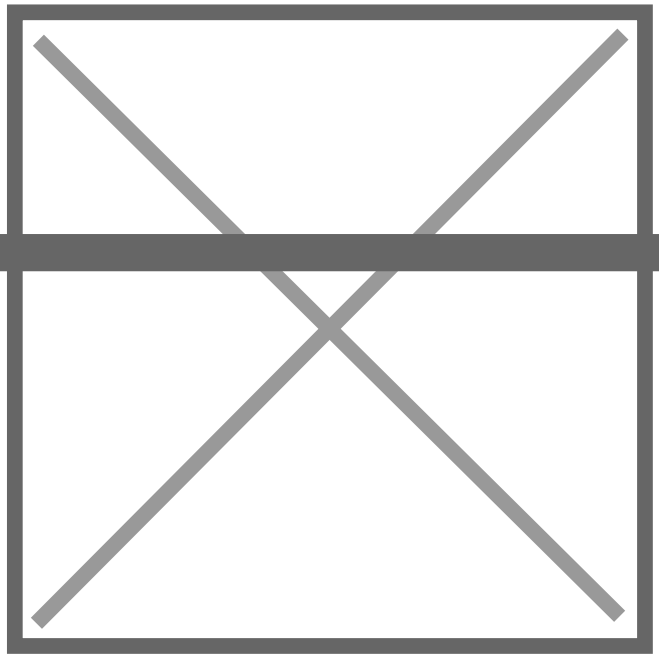




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

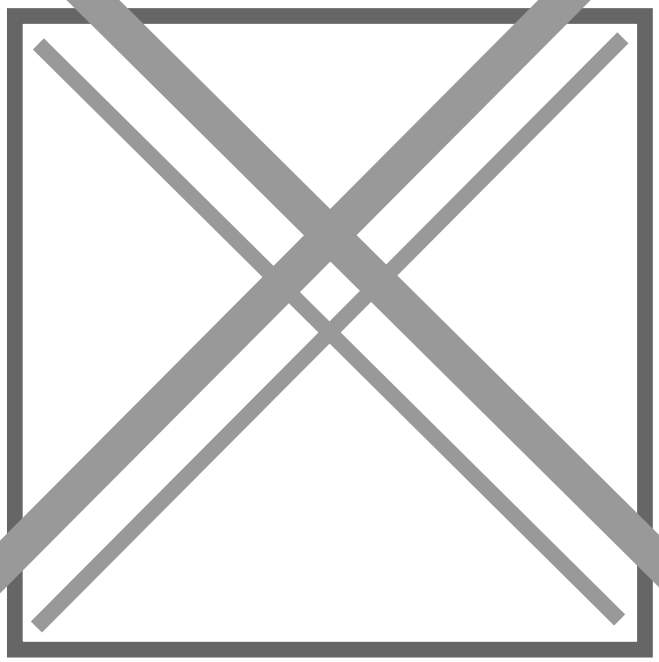
La proprietà

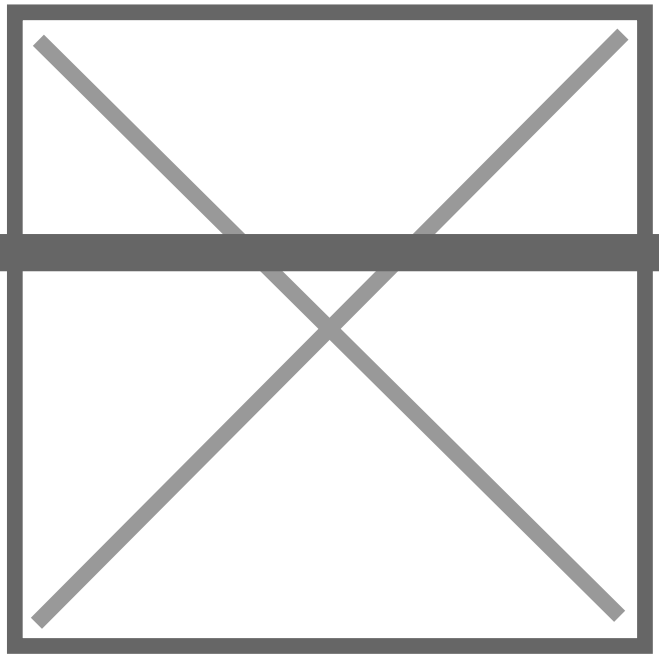




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

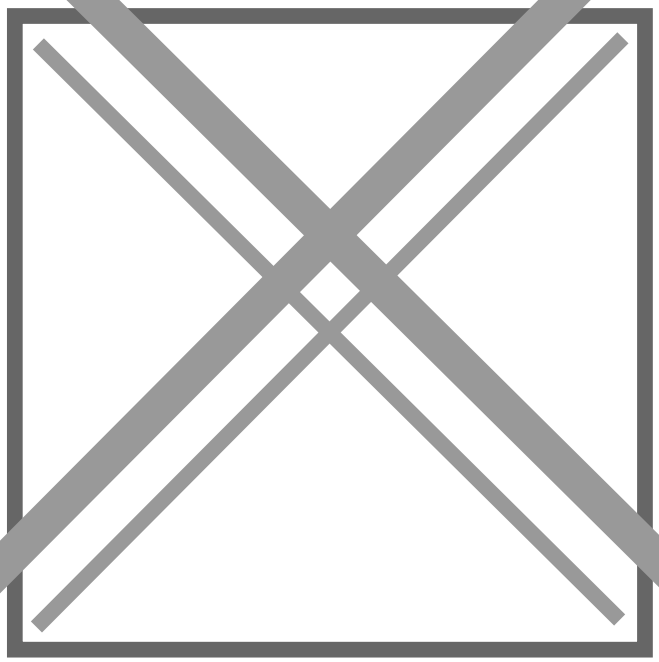
La proprietà

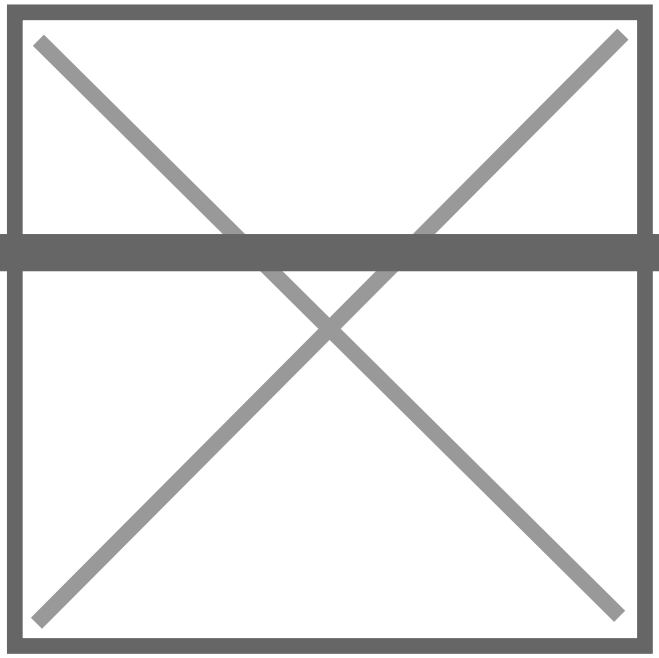




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

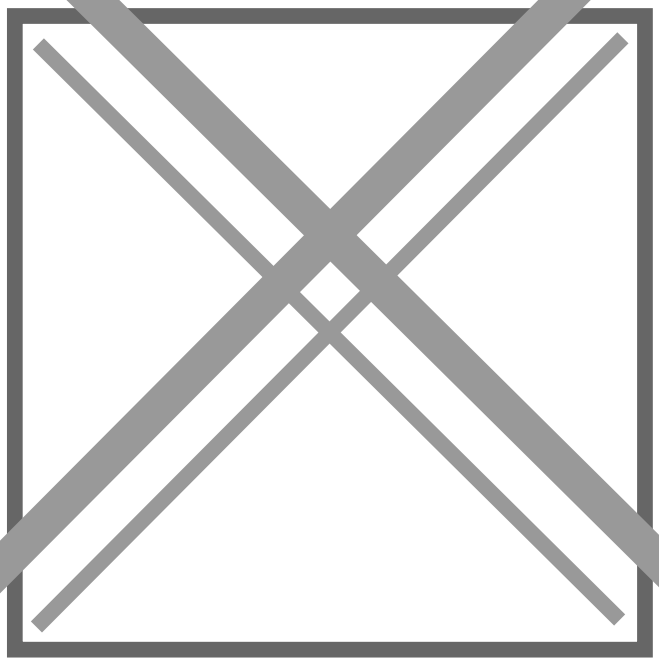
La proprietà

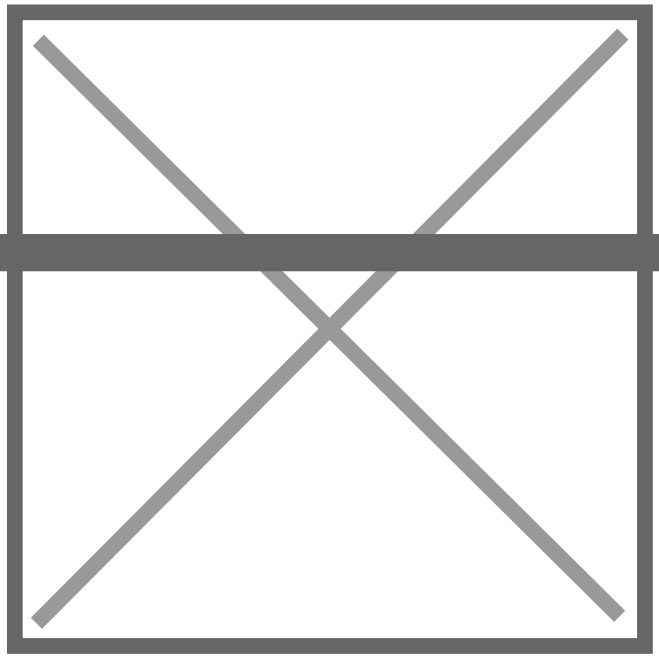




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

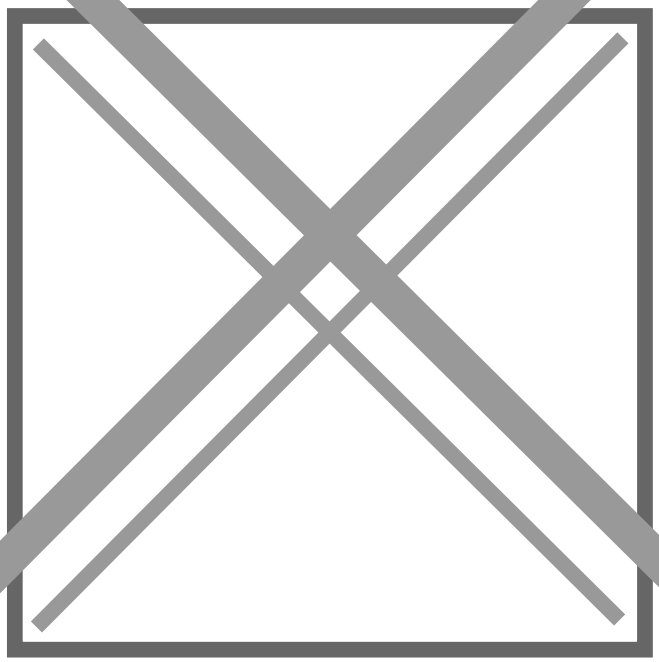
La proprietà

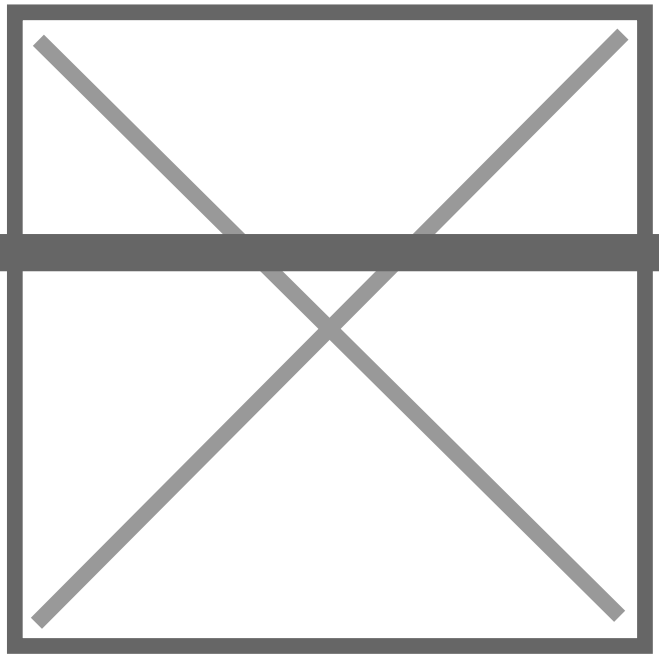




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

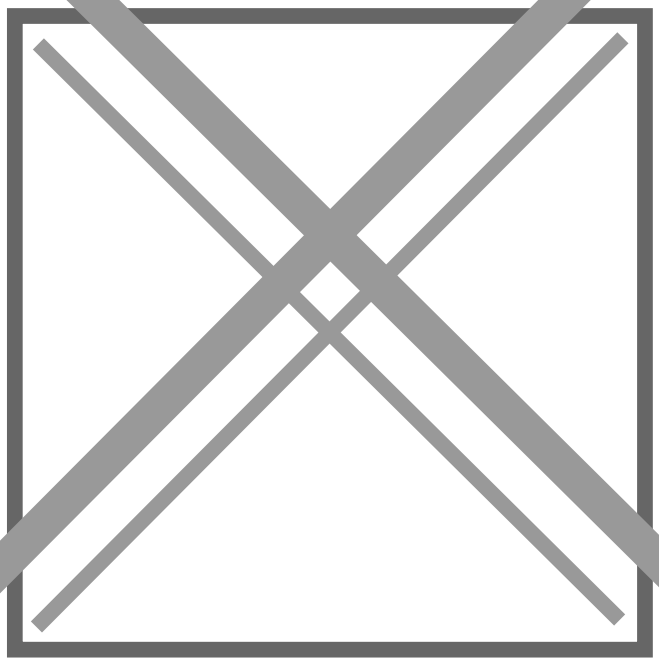
La proprietà

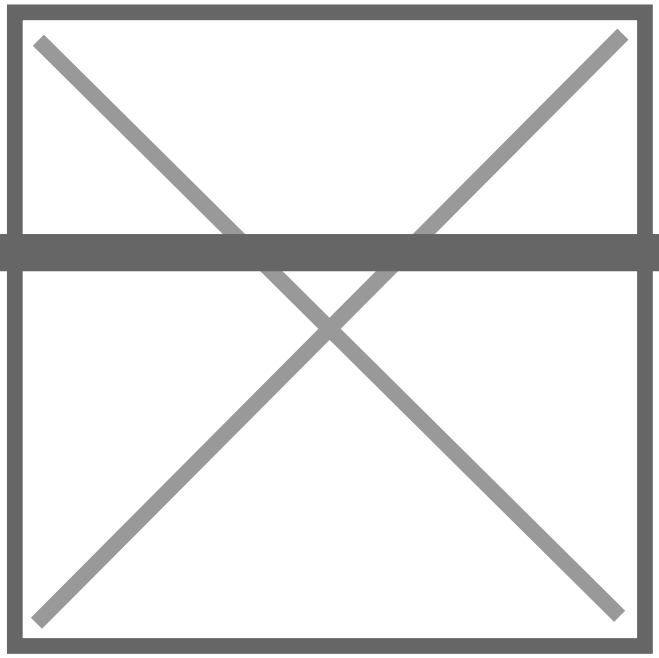




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

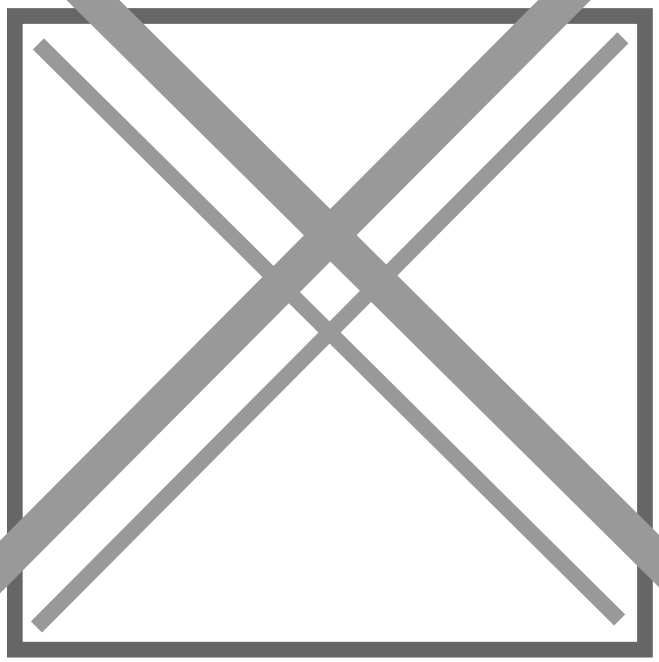
La proprietà

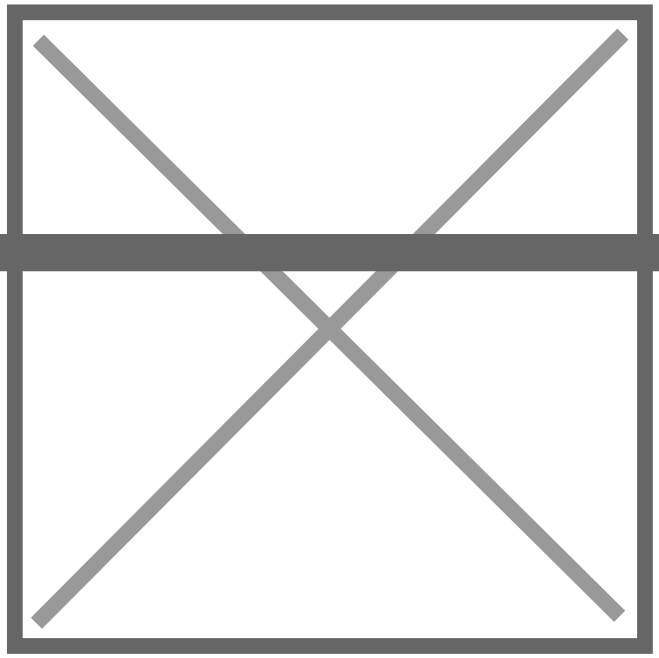




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

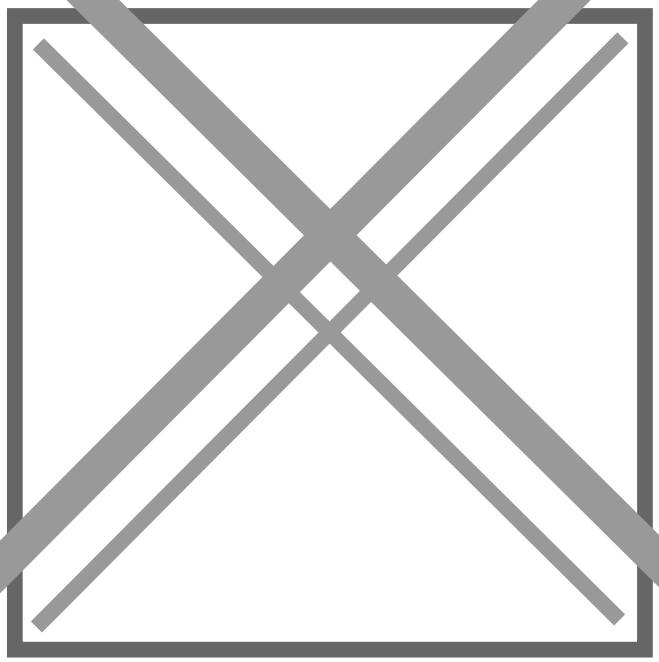
La proprietà

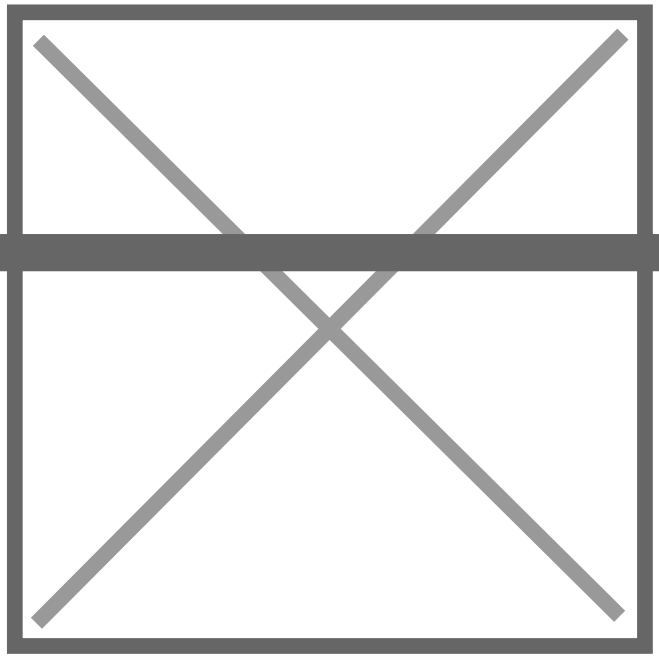




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

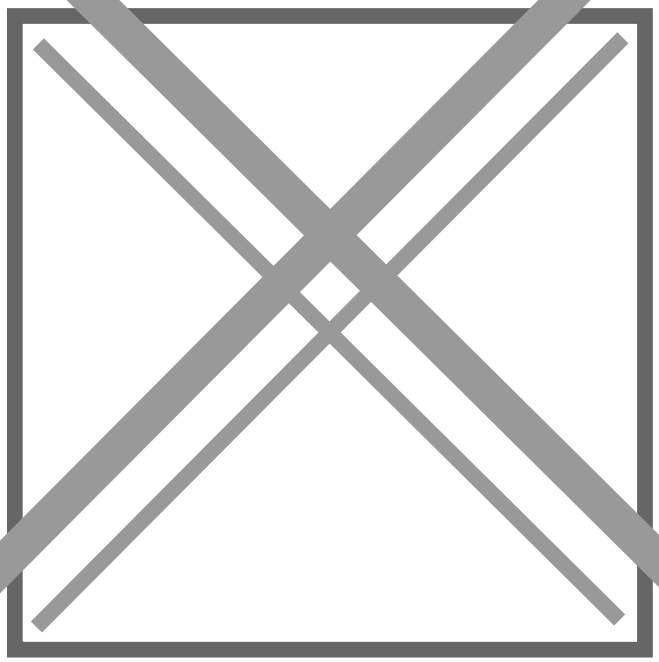
La proprietà

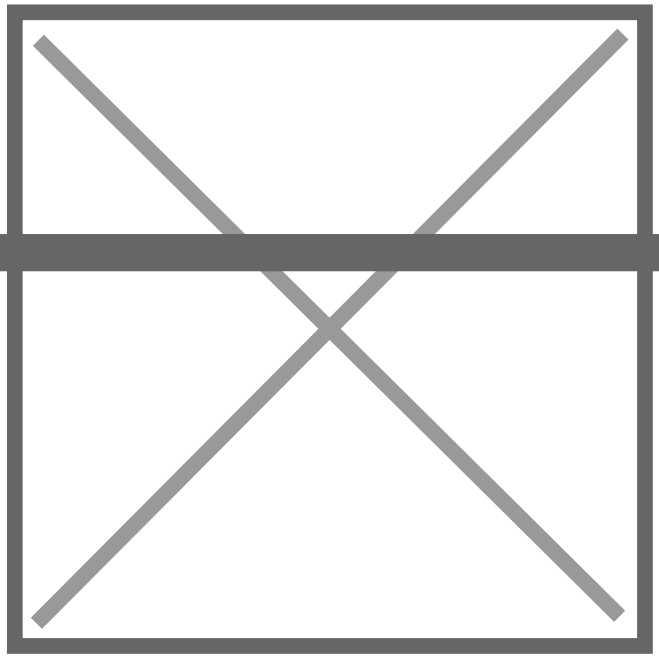




dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

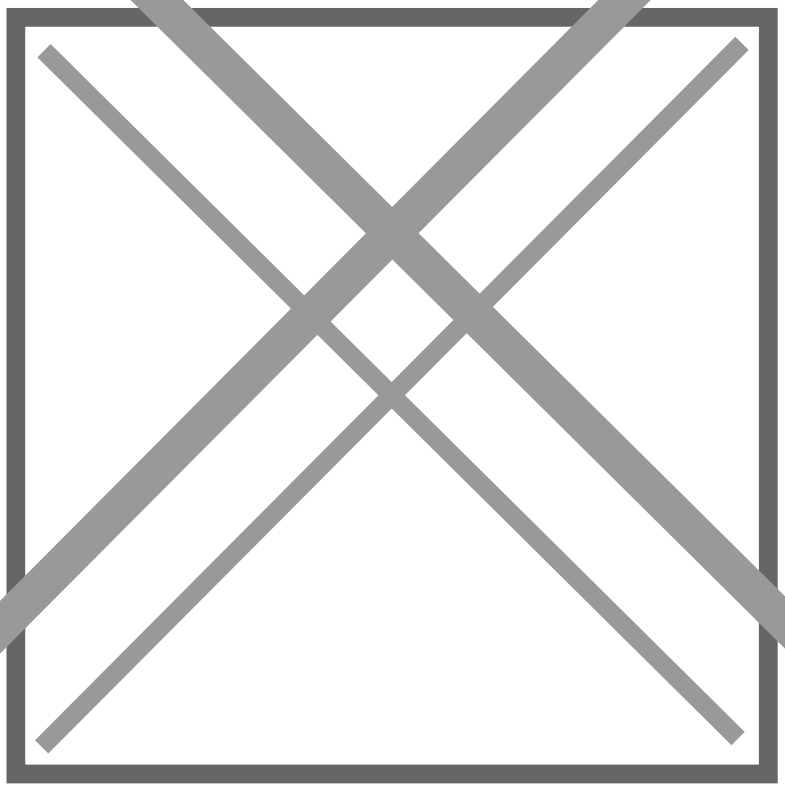
La proprietà





dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Una prima impressione

Diese großzügig geschnitte[n] Eigentumswohnung liegt im 1. O[bergeschoss] eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilien[hauses]. Die gepflegte Wohna[nlage] umfasst zwei Gebäude mit insgesamt zehn Wohneinheiten u[nd] erstreckt sich über [ca.] 3.000 m² großes Grundstück mit weitläufigem Gemeinschaftsgart[en].

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

Der Eingangsbereich empfängt Sie m[it] einer geräumig[en] Diele, einem Gäste-WC sowie einer praktischen Garderobe. Das Her[zstück] bildet der großzu[gige] Wohn- und Essbereich, der durch überwiegend bodentief[e] Fenster viel Tageslicht erhält[t]. Ein Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre. D[ie] angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen. Die Küche ist separat g[elegen] und bietet Platz für einen gemütliche[n] Frühstückstisch.

Über zwei voneinander getrennte Flurbereiche, die jeweils mit Einbauschränken ausgestattet [sind], gelangen Sie zu den privaten Rückzugsorten. Der Elternbereich umfasst ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne sowie ein Ankleid mit Fenster. Der zweite Trakt ist als Kinderbereich konzipiert und verfügt über zwei weitere Zimmer sowie ein separates Duschbad. Bei Bedarf lassen sich die beiden Räume mit 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 Wohn- und Schlafräumen verlegte Eichenparkett erhielt [im Jahr] [2]025 eine helle 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.

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Tutto sulla posizione

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.

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Ulteriori informazioni

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]

dice oggetto: 26132046 - 22587 Hamburg – Nienstedt

Partner di contatto

Per ulteriori infor[illegible]ioni, si prega di contattare la p[illegible]ona di riferimento:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahn[illegible]strai[illegible]9, 22587 Hamburg
Tel.:[illegible] 40 - 41 3[illegible]59 0
E-Mail: h[illegible]burg.elbvororte@[illegible]-poll.com

Alla clau[illegible]esclusione di responsabilità di von Poll Imm[illegible]a GmbH

www.von-poll.com