Hamburg – Schnelsen

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Sonnenbalkon und ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 26140245



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 224 m²

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140245
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

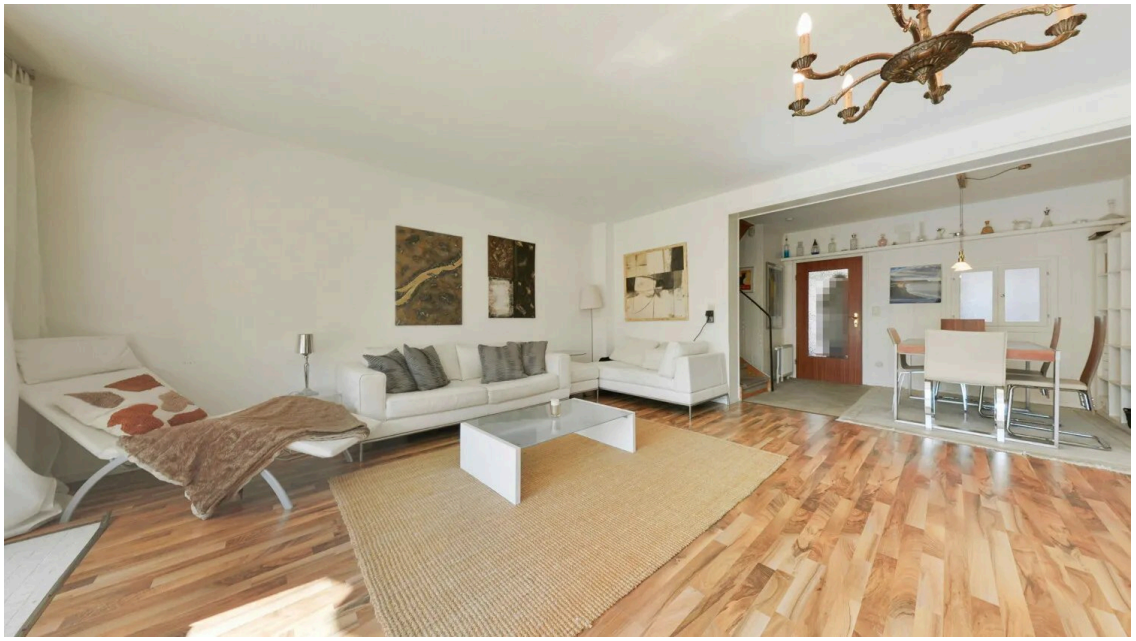
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

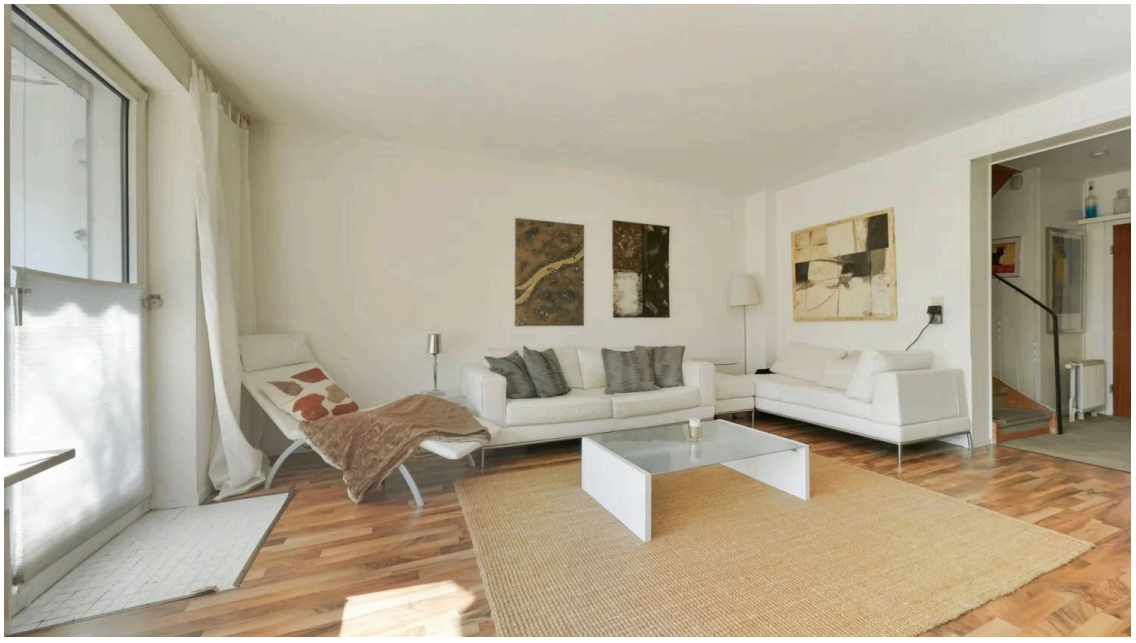




Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

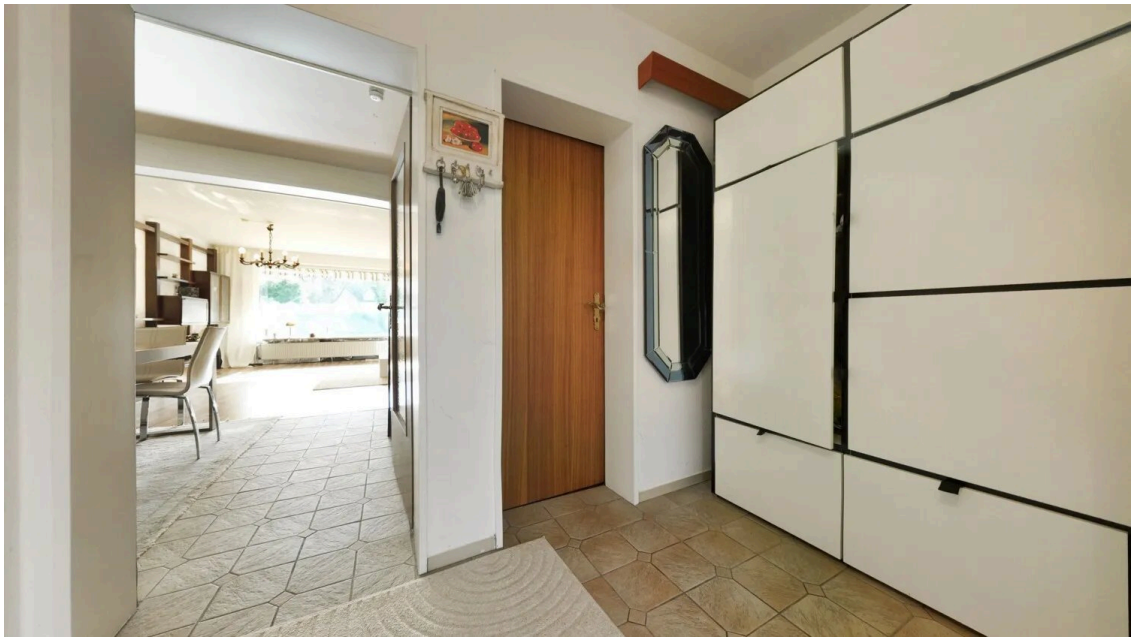




Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

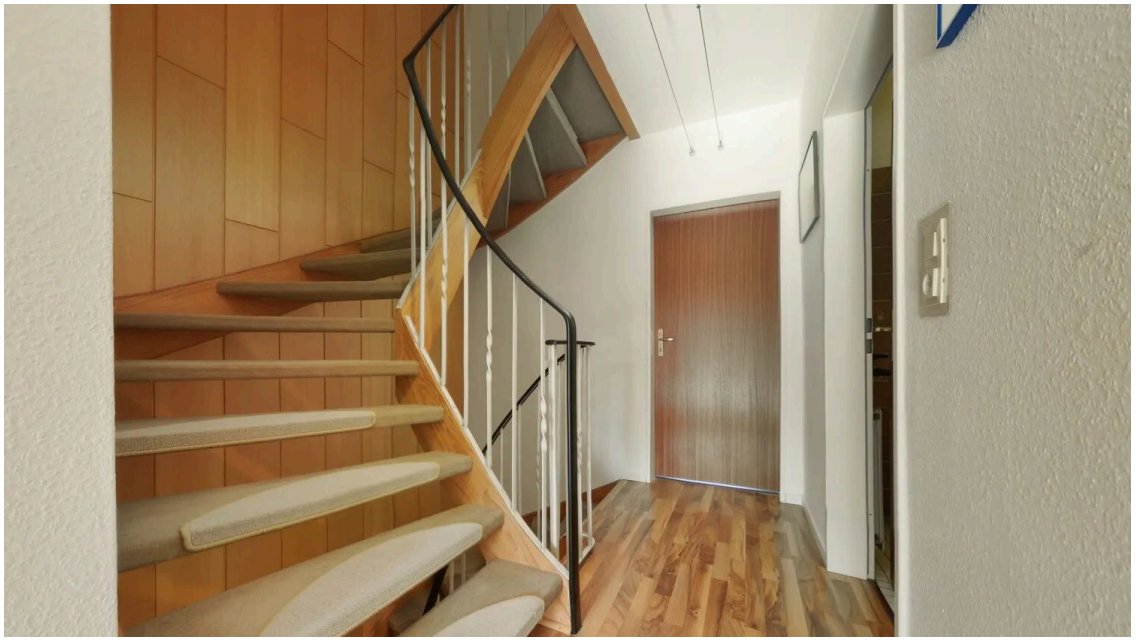




Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

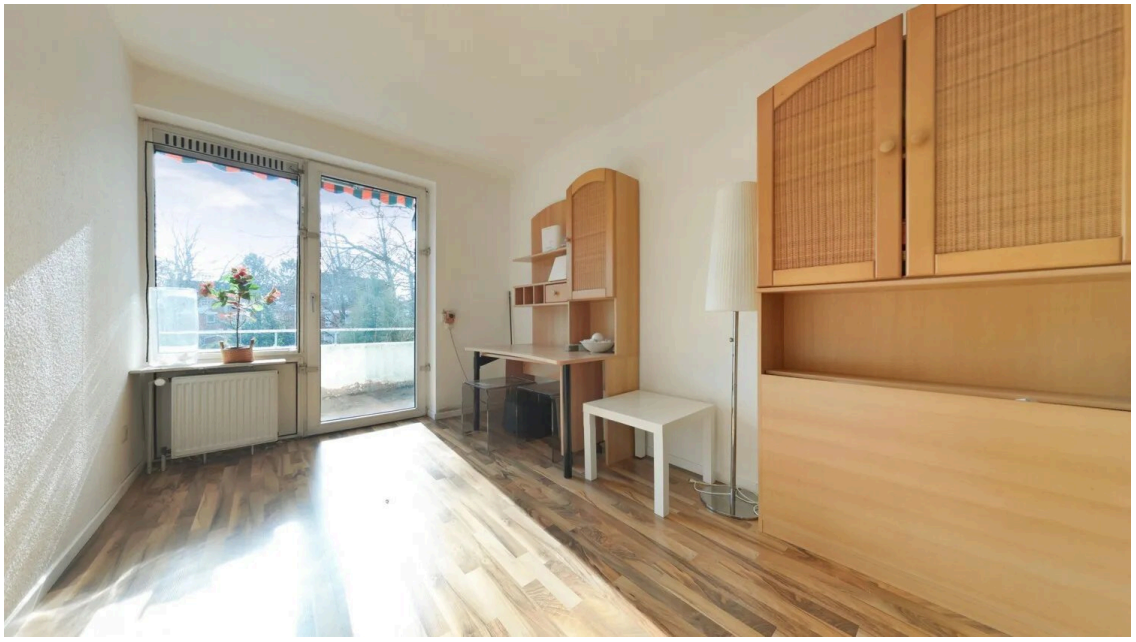
Die Immobilie





Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

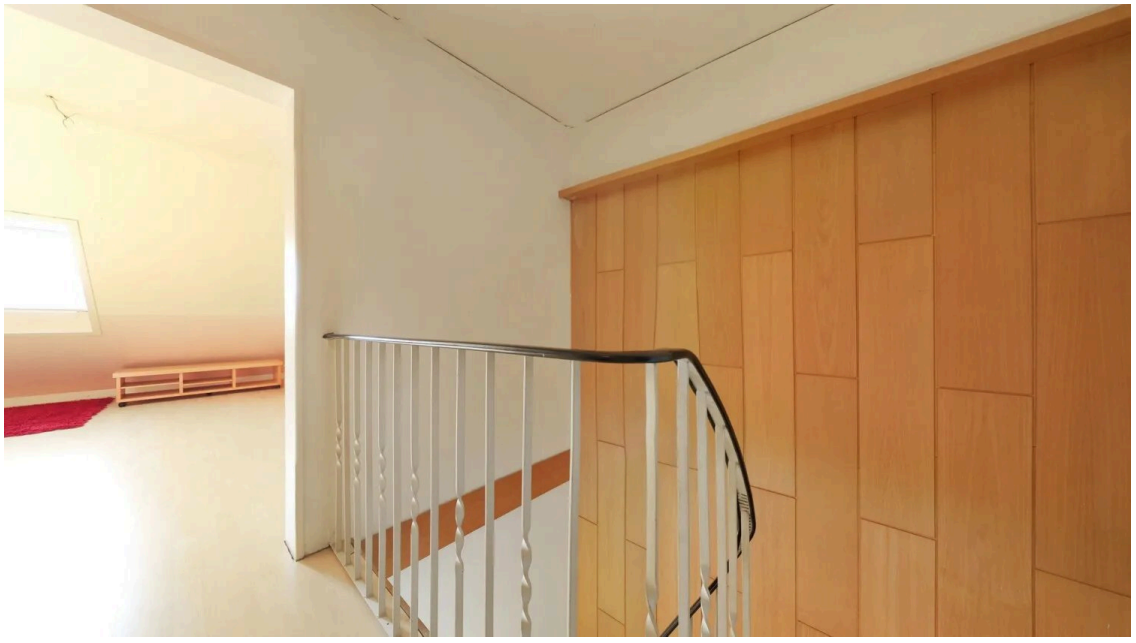




Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Grundrisse

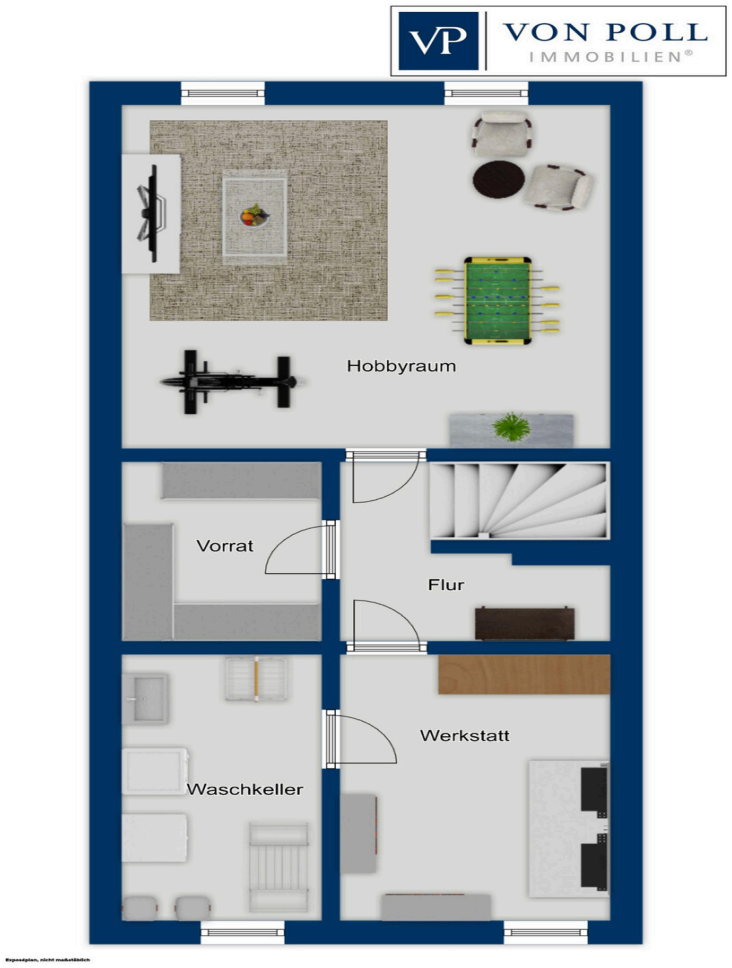




Rigendplan, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, errichtet im Jahr 1980, bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² und einem Grundstücksanteil von ca. 224 m² viel Raum für individuelles Wohnen in zentraler Lage. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob für die Familie, das Arbeiten im Homeoffice oder als Gästezimmer.

Das durchdachte, familiengerechte Raumangebot spiegelt eine funktionale Raumaufteilung wider und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. 1997 wurde eine neue Gastherme eingebaut, die für wohlige Wärme sorgt. 2006 und 2008 erfolgte die Verlegung neuer Laminatfußböden, welche zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen. 2006 wurden vereinzelte Fenster ausgetauscht.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum zur freien Entfaltung. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Abstellraum sowie der Heizungsraum. Hier wäre auch noch die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer zu gestalten.

Das Objekt verfügt derzeit über ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Ausstattung ist gepflegt erhalten geblieben. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse stehen Ihnen für entspannte Momente im Freien zur Verfügung. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und ermöglicht stimmungsvolle Sonnenstunden auf dem eigenen Grundstück. Der Außenbereich lädt zu unterschiedlichster Nutzung ein – beispielsweise für gesellige Grillabende, zum Gärtnern oder um einfach die Sonne zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Vollkeller, der Ihnen ausreichend Stauraum sowie vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt oder Hauswirtschaft bietet.

Praktisch ist zudem ein zugehöriger Außenstellplatz, der Ihnen das umständliche Parkplatzsuchen erspart und den Alltag deutlich erleichtert.

Das nach Süden gerichtete Grundstück ermöglicht einen guten Lichteinfall in den Wohnbereichen. Die zentrale Lage des Hauses gewährleistet eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Kindergärten, Schulen oder Freizeiteinrichtungen.

Dieses Reihenmittelhaus eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine zentrale Lage, ausreichend Platz und ein gut nutzbares Grundstück legen. Das Haus überzeugt

durch seine vielfältigen Möglichkeiten und eine wertbeständige Bausubstanz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ausstattung und Details

- Familiengerechter Grundriss
- zentrale Lage
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Vollkeller
- Balkon und Terrasse
- nach Süden gerichtetes Grundstück
- Außenstellplatz

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Nordwesten von Hamburg und gehört zum Bezirk Eimsbüttel.

Die Anbindung des Stadtteils an Fernverkehrsstraßen ist optimal. Die Autobahnanschlüsse A7 (Auf- und Abfahrt Schnelsen), der A23 (Auf- und Abfahrt Schnelsen/Krupunder) bzw. das Autobahnkreuz A7/A23 sind in wenigen Minuten mit dem Auto vom Grundstück aus erreichbar. Bus- und AKN-Haltestellen liegen in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Objekt. So kommen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen (Innenstadt, Schleswig-Holstein, zur S-Bahn und U-Bahn). Der Hamburger Flughafen befindet sich 15 Minuten entfernt.

Dank der guten Infrastruktur ist das Wohnen hier sehr angenehm und beliebt. Zentral, grün und verkehrsgünstig gelegen sind die prägnantesten Kernaussagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Frohmestraße. Die benachbarten Stadtteile Eidelstedt und Niendorf bieten mit dem Eidelstedter Marktplatz und dem Tibarg Center weitere Möglichkeiten zum täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbek liegt in kurzer Entfernung.

Neben div. Allgemeinmedizinischen- und Facharztpraxen in der Frohmestraße, am Eidelstedter Markt und am Tibarg in Niendorf befindet sich in Schnelsen das Albertinen-Krankenhaus. Es ist mit 770 Betten das größte freigemeinnützige Krankenhaus in Hamburg. Die Klinik ist Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg und genießt einen sehr guten Ruf.

Das Niendorfer Gehege, ein ausgedehntes Waldgebiet, lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich durch das Freizeitbad Bondenwald an, auch der Krupunder See ist nicht weit entfernt auch Golffreunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handycap verbessern.

Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft zur Wohnung vorhanden.

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (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 und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26140245 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com