Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Vermietete Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26140256



KAUFPREIS: 257.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

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

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140256
Wohnfläche	ca. 53 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	257.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	81.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





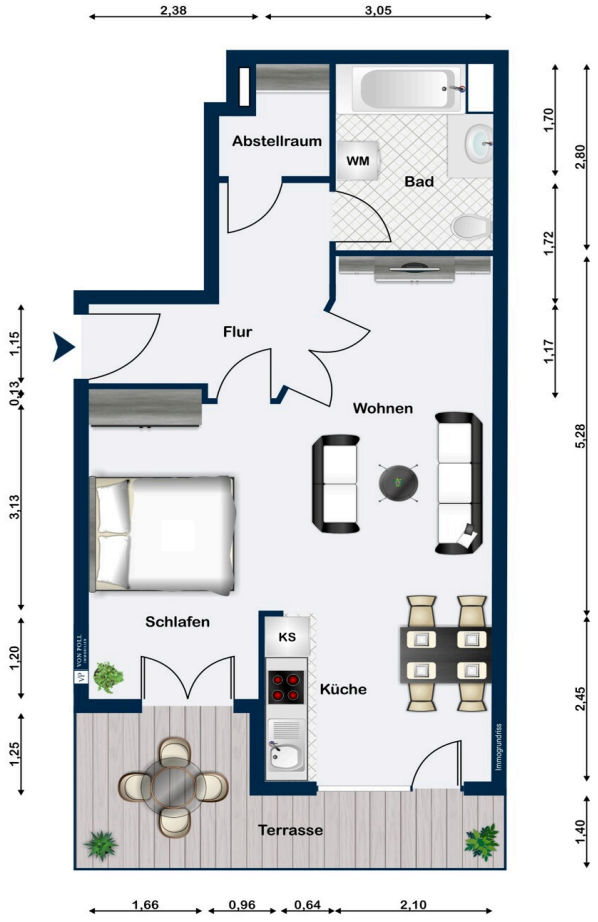
Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Grundrisse



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: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und praktischen Ausstattungsmerkmalen. Bodentiefe Fenster erhöhen zudem die Wohnqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m², verteilt auf 2 Zimmer, bietet die Immobilie eine solide Grundlage als Anlageobjekt.

Die Wohnung ist vermietet, die Nettokaltmiete beträgt € 10.080,00 p.a.
Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das aktuelle Wohngeld € 325,00 pro Monat. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf monatlich € 178,00, die nicht umlagefähigen Kosten betragen € 147,00 monatlich. Davon werden € 99,00 der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse. Sowohl vom Wohnzimmer mit offener Küche als auch vom Schlafzimmer aus lässt sich die Terrasse betreten.

Die Küche ist bereits mit einer hellen Einbauküche ausgestattet.

Das innenliegende und zeitlos hell geflieste Vollbad verfügt neben auch über einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Des Weiteren gibt es noch einen praktischen Abstellraum.

Der Zustand der Immobilie spiegelt gepflegtes Ambiente und der Ausstattungsqualität wider. Der Parkettfußboden verleiht den Wohnräumen eine angenehme Wärme, im Küchenbereich wurden Fliesen verlegt.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum zur Verfügung.

Das Angebot wird durch einen Duplex-Garagenstellplatz abgerundet, mit dem das Thema Parken komfortabel gelöst ist.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ausstattung und Details

- helle Erdgeschosswohnung
- bodentiefe Fenster zur Terrasse
- Einbauküche
- Vollbad mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Zugang von beiden Zimmern
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum
- Duplex-Garagenstellplatz

Objektnummer: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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: 26140256 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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