Hamburg – Schnelsen

Sehr gepflegte 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse - ruhig in hinterer Bebauung gelegen

Objektnummer: 26140258



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76.32 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140258
Wohnfläche	ca. 76.32 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	136 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

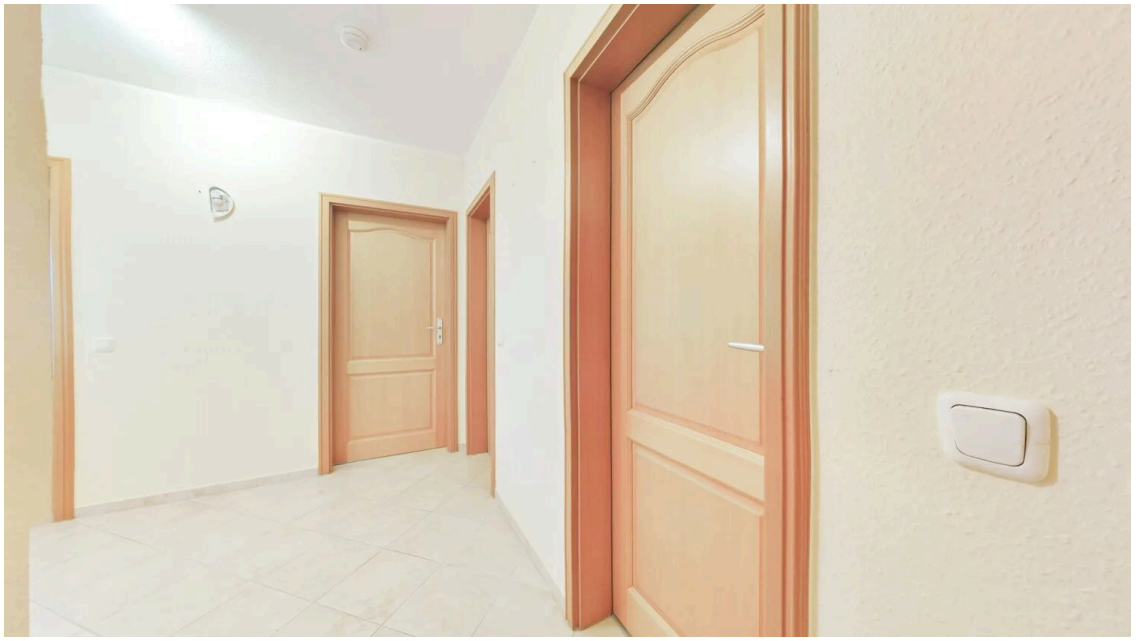




Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140258 - 22457 Hamburg – 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: 26140258 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 präsentiert sich diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76,32 m² und bietet ausreichend Platz sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern. Die Wohnung ist über die ruhige Sackgasse Hogenfelder Kamp zu erreichen und liegt somit fernab vom Straßenverkehr.

Das Gebäude empfängt Sie mit einer modernen Klinkerfassade und einem großflächig verglasten Eingangsbereich.

Über den großzügigen Flur gelangt man in alle Räume. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fenstern und einem direkten Zugang zur Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist.

Die separate Küche ist mit modernen Einbaumöbeln versehen und bietet neben einer geschmackvollen Fliesengestaltung viel Arbeitsfläche sowie Stauraum.

Das Schlafzimmer ist zur Hauseingangsseite gelegen, das zweite Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer überzeugt durch einen schönen Ausblick ins Grüne.

Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine Dusche mit Glastrennwand, ein WC und ein Waschtischbecken. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und die Möglichkeit zur optimalen Belüftung.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die über das Wohnzimmer begehbar ist. Die Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz und die grüne Umrahmung durch Hecken schafft einen natürlichen Sichtschutz.

Die Wohnung wurde im Jahr 2006 umfangreich modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Eine zentrale Heizungsanlage, die 1991 erneuert wurde, sorgt für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit. Als Fußbodenbelag wurden Laminat und Fliesen gewählt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Außenanlagen sind ansprechend angelegt, mit gepflasterten Wegen und viel umliegendem Grün.

Die Wohnung eignet sich optimal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen. Auch für

Anleger ist die Immobilie ein interessantes Angebot.

Das gemäß Wirtschaftsplan 2027 ausgewiesene Wohngeld in Höhe von € 474,00 verteilt sich auf umlagefähige Kosten in Höhe von € 255,00 und nicht umlagefähige Kosten von € 219,00.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26140258 - 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: 26140258 - 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: 26140258 - 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