Hamburg Niendorf – Niendorf

Grüne Rückzugsoase im Erdgeschoss mit außergewöhnlich großer Tiefgarage

Objektnummer: 26140263



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26140263
Wohnfläche	ca. 69 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	3 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	119.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie

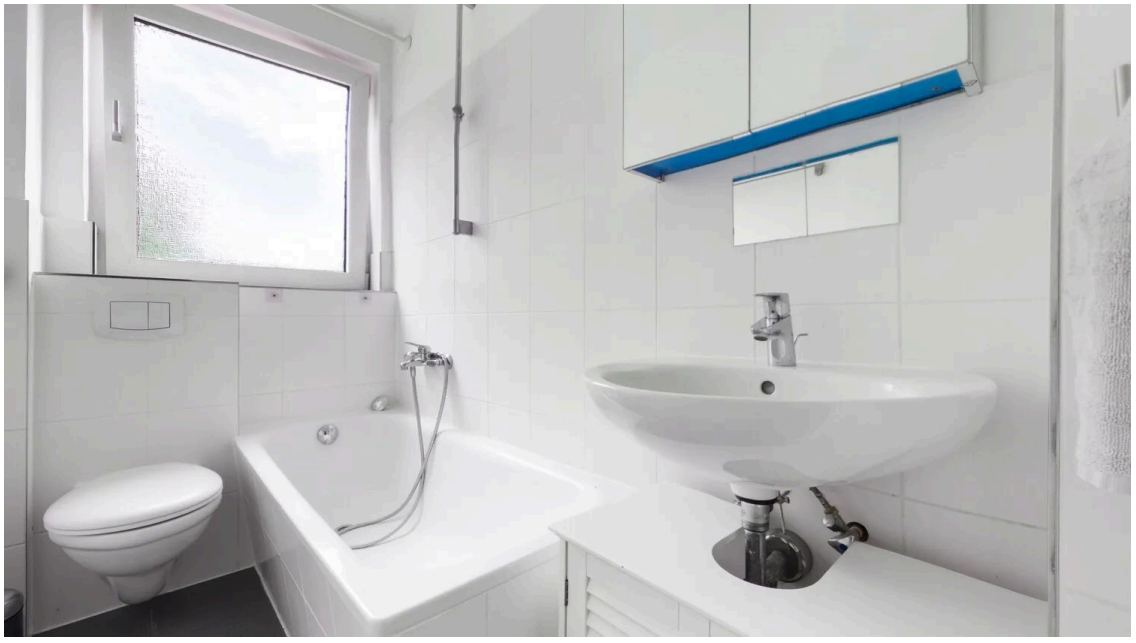




Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie

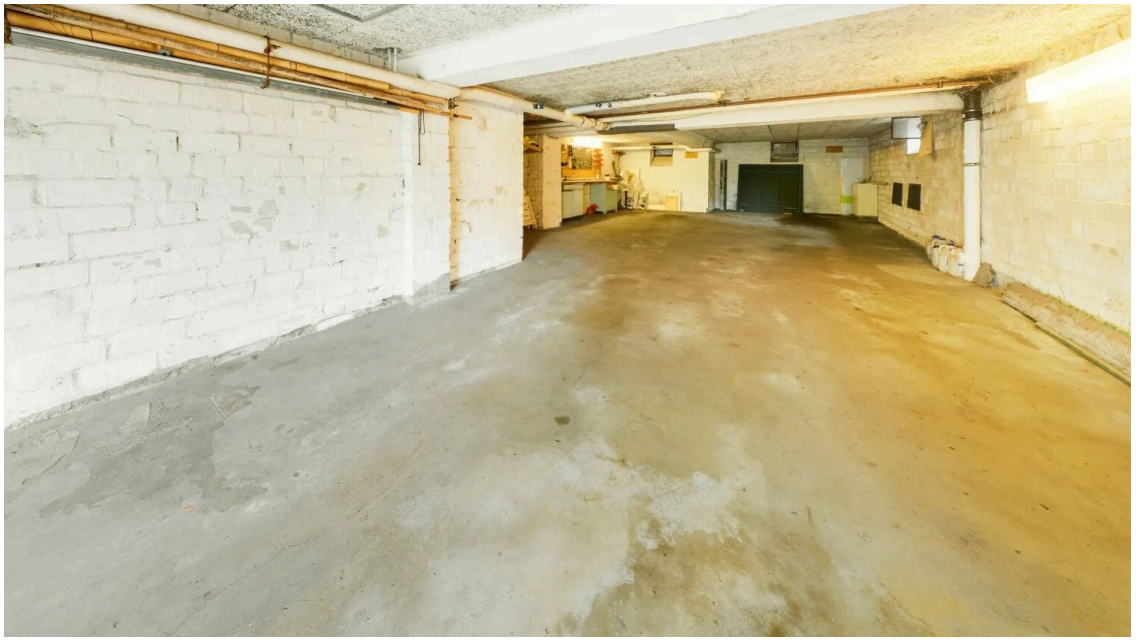




Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1964 mit einer Wohnfläche von ca. 69 m². Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist Teil eines ansprechenden Mehrfamilienhauses mit Backsteinfassade. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einer sehr guten Umgebung, die für ein angenehmes und entspanntes Wohnen sorgt.

Bereits von außen präsentiert sich das Wohnhaus mit gepflegten Grünanlagen, zahlreichen Sträuchern und einem liebevoll angelegten Vorgarten, die einen einladenden ersten Eindruck vermitteln.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und besticht durch einen großen Fensterbereich, der für viel Tageslicht sorgt.
Im gesamten Wohnbereich, im Flur und in den Schlafzimmern ist einheitlicher, moderner Laminat in dezentem Grau verlegt, der dem Ambiente eine zeitgemäße Note verleiht.
Die Küche ist mit einer Einbauküche mit weißen Fronten ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt auch hier für angenehmes Licht und einen Blick ins Grüne.
Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über ein Fenster, das für optimale Belüftung und Helligkeit sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die überdachte Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt und von Pflanzen umrahmt ist. Von hier aus gelangt man direkt in den weitläufigen, gemeinschaftlichen Garten.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die außergewöhnlich große Tiefgarage, die sich direkt unter der Wohnung befindet. Sie bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Kajaks und SUPs. Eine Werkstattecke mit Werkbank ist ebenfalls vorhanden. Die Einfahrt und das Tor zur Tiefgarage sind ebenerdig und leicht zugänglich.

Die Kombination aus ruhiger und dennoch zentraler Lage in einer gepflegten Nachbarschaft, einer großzügigen Raumaufteilung und einer besonderen Tiefgaragenlösung macht diese Erdgeschosswohnung besonders interessant.
Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Angebots und genießen Sie die Verbindung aus urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung.

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Ausstattung und Details

- sehr gute Lage
- ruhige Anliegerstraße
- gepflegter Zustand
- außergewöhnlich große Tiefgarage, die sich unter der Wohnung befindet

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

Alles zum Standort

Der Stadtteil Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs und gewann im Laufe der Zeit immer mehr an Popularität. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches stadtnahes Wohnen ermöglichen. Nahegelegen befindet sich das Niendorfer Gehege, das zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen einlädt.

Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e.V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze finden Sie in nächster Umgebung.

Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die nächste U-Bahnhaltestelle der Linie U2 ist mit wenigen Schritten zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

Objektnummer: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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