Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Bungalow mit Atriumgarten, Kamin, moderner Küche und energetisch saniertem Dach

Objektnummer: 26140264



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.81 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 363 m²

Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

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

Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140264
Wohnfläche	ca. 146.81 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	31.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

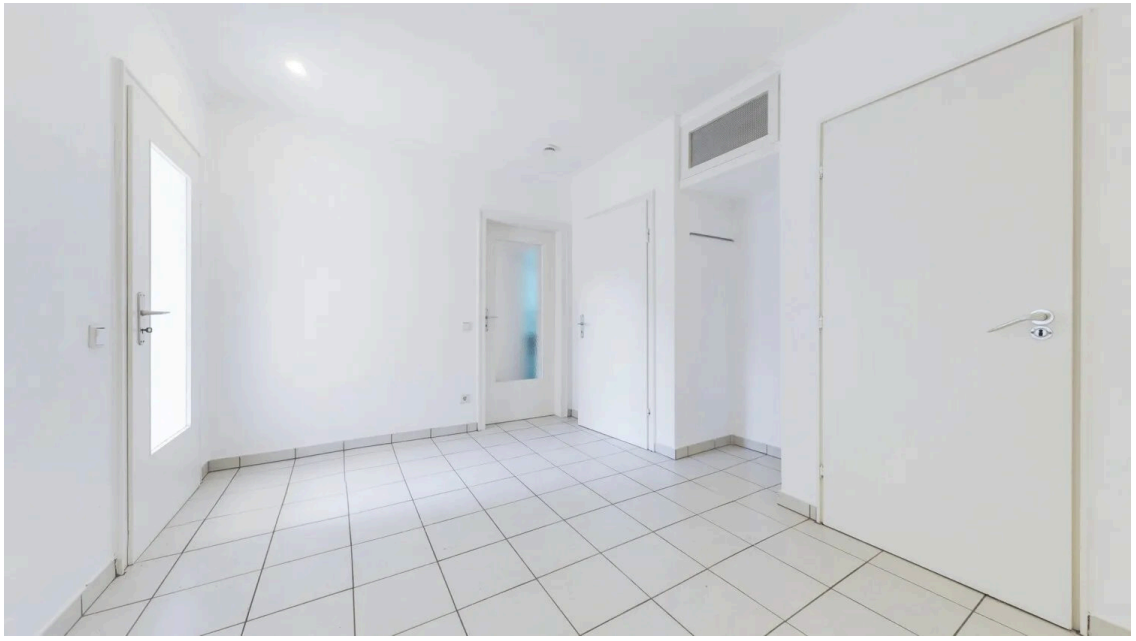
Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26140264 - 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: 26140264 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Der als Reihenendhaus gebaute Bungalow aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von 146,81 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 363 m². Mit insgesamt vier Zimmern, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmern, eignet sich die Immobilie hervorragend für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Die Modernisierungsarbeiten und zahlreiche, auch energetische Sanierungen in den vergangenen Jahren tragen entscheidend zum gepflegten Eindruck und zur Nutzungsqualität des Hauses bei.

Der Grundriss bietet flexibel nutzbare Räume, die sich durch großzügige Fensterfronten auszeichnen. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Wohnzimmer mit großem Fenster zur Terrasse und zum Garten hin, das für viel Tageslicht sorgt. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen den Bereichen, was das Raumgefühl zusätzlich unterstützt. Im Wohnzimmer wurde 2017 Parkettboden verlegt, das die gepflegte und wertige Ausstattung dieses zentralen Raums unterstreicht. Für gemütliche Abende sorgt ein Kamin, der ein behagliches Ambiente schafft.

Die Küche wurde 2022 umfassend modernisiert. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Anforderungen: moderne, weiße Einbaumöbel, langlebiger Fliesenboden und die beiden Oberlichter prägen das Bild der Küche. Auch der Flur ist hell gefliest und bietet einen gepflegten ersten Eindruck beim Betreten des Hauses.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten wurde 2022 das gesamte Dach inklusive Lichtkuppeln erneuert und zusätzlich gedämmt. Die Investition in die energetische Aufwertung belief sich auf ca. 150.000 €, was für ausgeprägte Nachhaltigkeit und Effizienz spricht. Ein Kriechkeller unter dem Haus ist nicht als Stauraum nutzbar, trägt aber zur Wärmeisolierung von unten bei. Die Gas-Brennwerttherme stammt aus dem Jahr 2003 und sorgt für zuverlässige Beheizung. Das Duschbad wurde 2013 modernisiert und präsentiert sich mit großformatigen, hellen Wandfliesen sowie einer bodengleichen Dusche mit modernen Armaturen. Zusätzlich steht ein separates Wannenbad mit markanter, dunkler Verfliesung zur Verfügung.

Die drei Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgestattet, bieten großzügige Fensterfronten und vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fenster der Schlafzimmer wurden bei der Sanierung 1997/1998 erneuert, während jene von Wohnzimmer und weiteren Bereichen 1982 ausgetauscht wurden. Sämtliche Fenster sind mit , teilweise elektrischen, Rollläden ausgestattet.

Im Außenbereich erwartet Sie ein Atriumgarten mit blickgeschütztem Terrassenbereich und direktem Zugang vom Wohnzimmer aus. Eine Markise im Eingangsbereich des

Hauses schützt vor der Sonne und bietet eine weitere Möglichkeit, im Freien zu verweilen.

Die Fassade aus rotem Klinker ist charakteristisch für den Baustil dieses Hauses und unterstreicht die Wertigkeit des Objekts. Ein zusätzlicher, praktisch gelegener Geräteschuppen schafft weitere Staufläche.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26140264 - 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: 26140264 - 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: 26140264 - 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