Hamburg – Schnelsen

Modernes Wohngefühl im KfW-70 Standard mit Gartenblick: Ruhig, großzügig und seniorengerecht

Objektnummer: 26140265



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26140265 - 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: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140265
Wohnfläche	ca. 84 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	23.09.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	61.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie

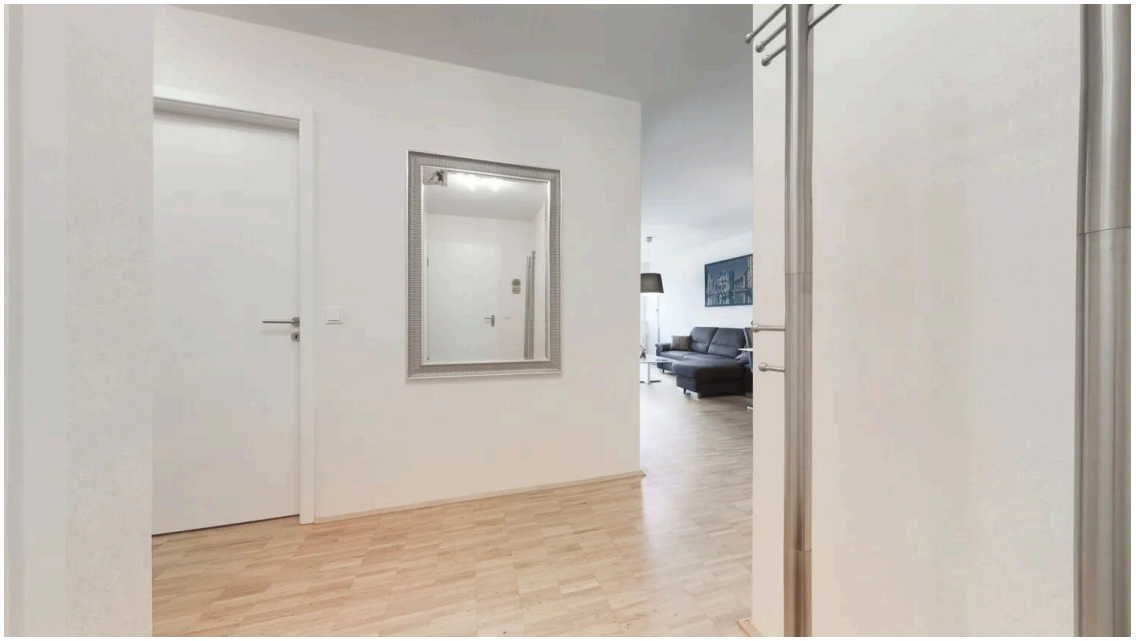




Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

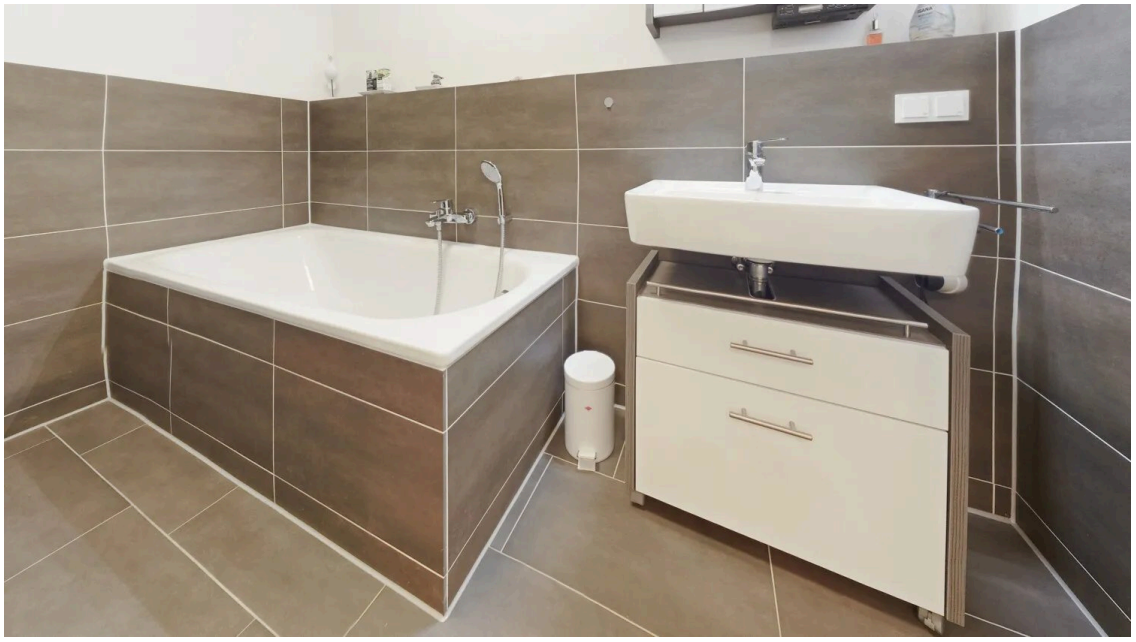
Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

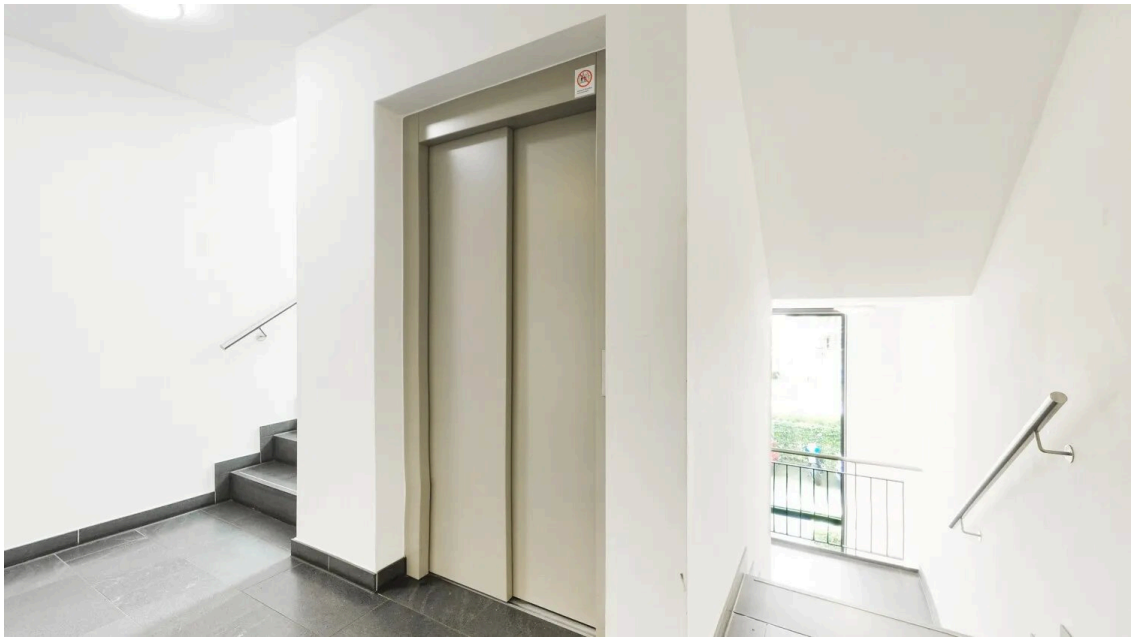
Die Immobilie

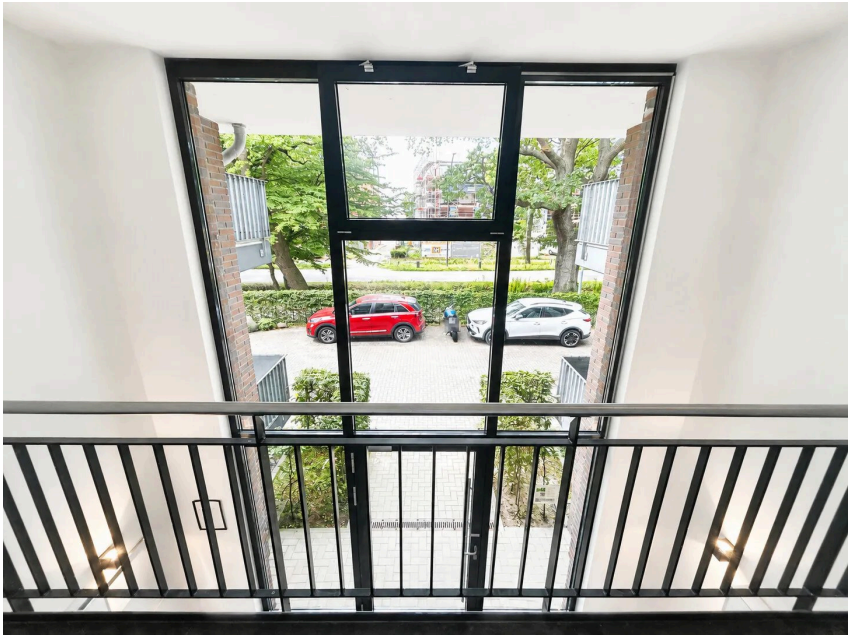




Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 26140265 - 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: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Diese moderne und neuwertige Etagenwohnung überzeugt durch durchdachten Zuschnitt, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Ausstattung auf ca. 84 m² Wohnfläche. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 2012 und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, was eine zeitgemäße Wohnqualität garantiert.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die moderne Architektur mit klaren Linien auf. Über das ansprechende gepflegte und helle Treppenhaus mit Aufzug gelangt man bequem in die Wohnung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet ein sehr gutes Raumgefühl, das durch eine überdurchschnittliche Deckenhöhe unterstützt wird. Für eine angenehme Atmosphäre und viele Gestaltungsmöglichkeiten sorgt die offene Raumaufteilung zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die moderne, offene Küche ist in zeitlosem Design gehalten und mit hochwertigen Einbauten ausgestattet, sodass Kochen und Wohnen fließend ineinander übergehen. Hochwertige Materialien wurden im gesamten Wohnbereich verbaut, was dem Anspruch an eine gehobene Ausstattungsqualität entspricht.

Durch große Fensterflächen im Wohn- und Essbereich ist die Wohnung sehr lichtdurchflutet und verbindet das Innen mit dem Außen. Ein absolutes Highlight bildet der große Balkon mit Blick in den ruhigen Garten und das angrenzende Parkareal mit schönem Baumbestand. Hier kann man den Ausblick auf das naturbetonte Umfeld genießen, weit abseits vom Straßenlärm.

Neben dem Wohn- und Essbereich mit offener Küche stehen zwei weitere, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seinen schönen Blick in den Garten. Das zweite Zimmer kann flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden und bietet Zugang zum Balkon.

Im Badezimmer erwarten Sie eine großzügige Badewanne sowie eine bodentiefe Dusche, ein klarer Pluspunkt in puncto Komfort.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen ein großer Abstellraum und ein separater Vorratsraum, die für praktischen Stauraum sorgen. Darüber hinaus stehen eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Nicht unerwähnt bleiben sollte die ruhige Lage: Die Wohnung ist zum Garten hin ausgerichtet und somit geschützt vor Straßenlärm – ideal für alle, die einen

Rückzugsort suchen.

Die Wohnung wurde selten genutzt und befindet sich dementsprechend in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertige Möblierung und Einbauten tragen zu einer sehr gepflegten Gesamterscheinung bei.

Zusammenfassend bietet dieses Objekt modernes Wohnen mit hohem Komfort, ruhiger Ausrichtung und einer attraktiven Umgebung – eine ideale Wohnlösung für Menschen, die Qualität und Lage gleichermaßen schätzen und eine gepflegte Immobilie in neuwertigem Zustand suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den vielen Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ausstattung und Details

- KfW-70 Standard
- neuwertig, da wenig genutzt
- gut geschnitten
- moderne, offene Küche
- sehr gutes Raumgefühl durch überdurchschnittliche Deckenhöhe
- hochwertige Materialien wurden verwendet
- Badezimmer mit Wanne und bodentiefer Dusche
- großer Balkon mit Blick in Garten und in angrenzendes Parkareal mit schönem Baumbestand
- Wohnung sehr ruhig abseits der Straße zum Garten gelegen
- großer Abstellraum
- Vorratsraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche und Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26140265 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Alles zum Standort

Das familienfreundliche Wohnviertel Schnelsen ergänzt diese Vorzüge durch seinen charmanten suburbanen Charakter und eine besonders ausgewogene demografische Struktur. Hier erleben Familien eine ruhige und sichere Umgebung, die durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile lokale Wirtschaft geprägt ist. Die gute Anbindung an Hamburg über die AKN sowie Buslinien und die Nähe zur Autobahn A7 ermöglichen eine flexible Mobilität, während laufende Neubau- und Modernisierungsprojekte das Wohnumfeld kontinuierlich aufwerten. Schnelsen bietet somit eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf Qualität und Gemeinschaft legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Schulen wie der Julius-Leber-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten reicht. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und das Albertinen Krankenhaus, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ein, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Stunden im Freien bieten. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die S-Bahn-Station Schnelsen Süd in nur sieben Minuten Fußweg, garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Dieses Wohnumfeld vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein harmonisches und erfülltes Leben ermöglicht. Schnelsen in Hamburg ist somit ein herausragender Standort, der mit seiner exzellenten Infrastruktur und seinem familienorientierten Charakter die besten Voraussetzungen für ein glückliches Zuhause schafft.

Objektnummer: 26140265 - 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: 26140265 - 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