Hamburg – Schnelsen

Charmante 2-Zimmer Etagenwohnung mit Potenzial

Objektnummer: 26140266



KAUFPREIS: 192.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47.29 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26140266
Wohnfläche	ca. 47.29 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	192.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26140266 - 22459 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: 26140266 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Roter Klinker, klare Linien und ein ruhiges Straßenbild prägen das Haus aus dem Jahr 1960.
Schon beim Betreten des gepflegten Treppenhauses fällt die angenehme Atmosphäre auf. Die Umgebung wirkt gewachsen und bodenständig und ist eingebettet ins Grün der Bäume. Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoss.

Auf etwa 47 Quadratmetern entfaltet sich eine praktische Raumaufteilung, die sich auch für WGs eignet. Das Wohnzimmer empfängt mit einem großen Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt und einen Blick ins Grüne ermöglicht. Die Dachschrägen verleihen dem Raum einen behaglichen Charakter, ohne dass er an Großzügigkeit verliert. Gleich daneben liegt das Schlafzimmer, das ebenfalls ruhig gelegen ist und über einen großzügigen Fensterausschnitt verfügt. Die Zimmerwände sind frisch gestrichen, die Böden freuen sich über eine neue Gestaltung. Hier lässt sich ein persönlicher Stil konsequent verwirklichen.
Die Küche ist mit einer klassischen Einbauküche mit blauen Fronten, einem Fliesenspiegel und ausreichend Stauraum ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Licht und Luft und auch ein kleiner Esstisch findet seinen Platz. Das Badezimmer ist zeitlos hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. In einem Einbauschrank im Flur ist ein Warmwasserboiler installiert, der die Wasserversorgung der Wohnung sicherstellt. Treppenhaus und Flur hinterlassen mit ihren hellen Fliesen und schlichten Details einen ordentlichen und einladenden Eindruck. Die gepflegten Außenanlagen mit Hecken und Rasenflächen unterstreichen das harmonische Gesamtbild.

Ein Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht am Spitzboden runden das Raumangebot ab. Der Spitzboden kann mit Zustimmung der Hausverwaltung als Hobbyraum wohnlich ausgebaut und ein Veluxfenster eingebaut werden.

Die Wohnung ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger geeignet und aufgrund ihres Grundrisses auch für eine kleine Wohngemeinschaft geeignet.
Bei Interesse melden Sie sich gern bei uns.

Objektnummer: 26140266 - 22459 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: 26140266 - 22459 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: 26140266 - 22459 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