Hamburg – Niendorf

Gepflegtes Reihenhaus mit sonniger Südterrasse, ausgebautem Spitzboden und Vollkeller

Objektnummer: 26140270



KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110.19 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

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

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26140270
Wohnfläche	ca. 110.19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	548.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	148.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie

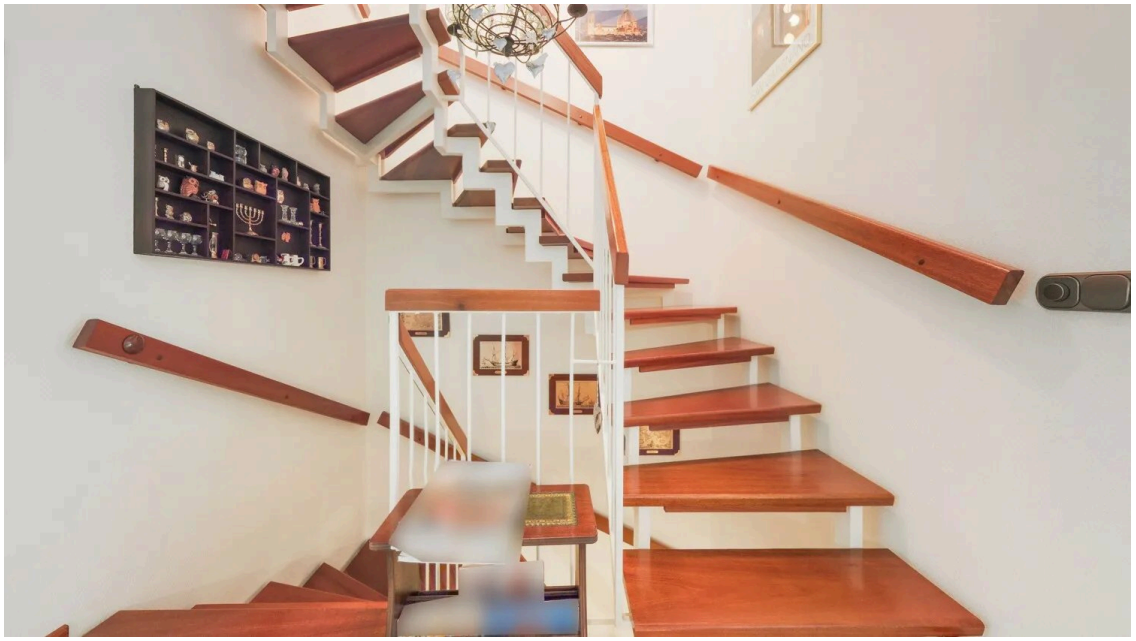




Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

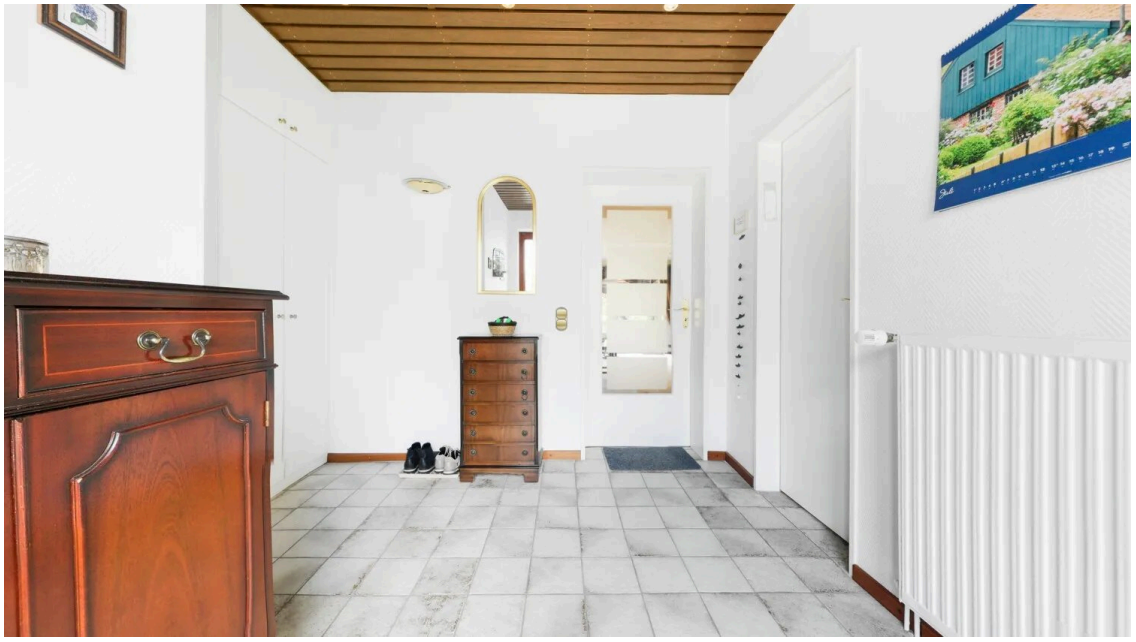
Die Immobilie

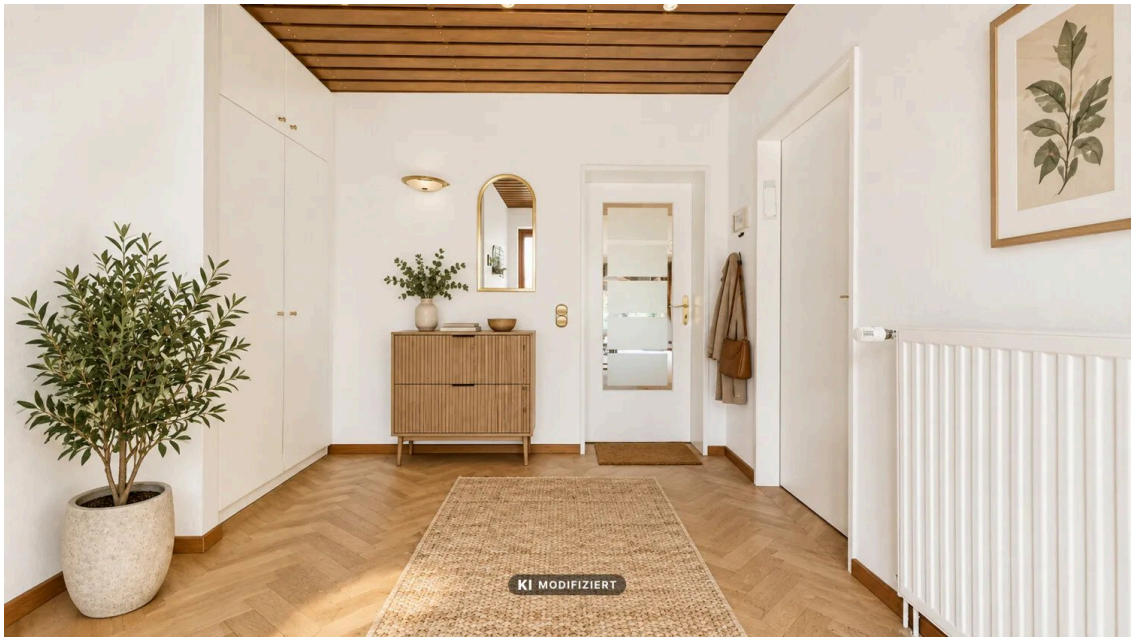




Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie

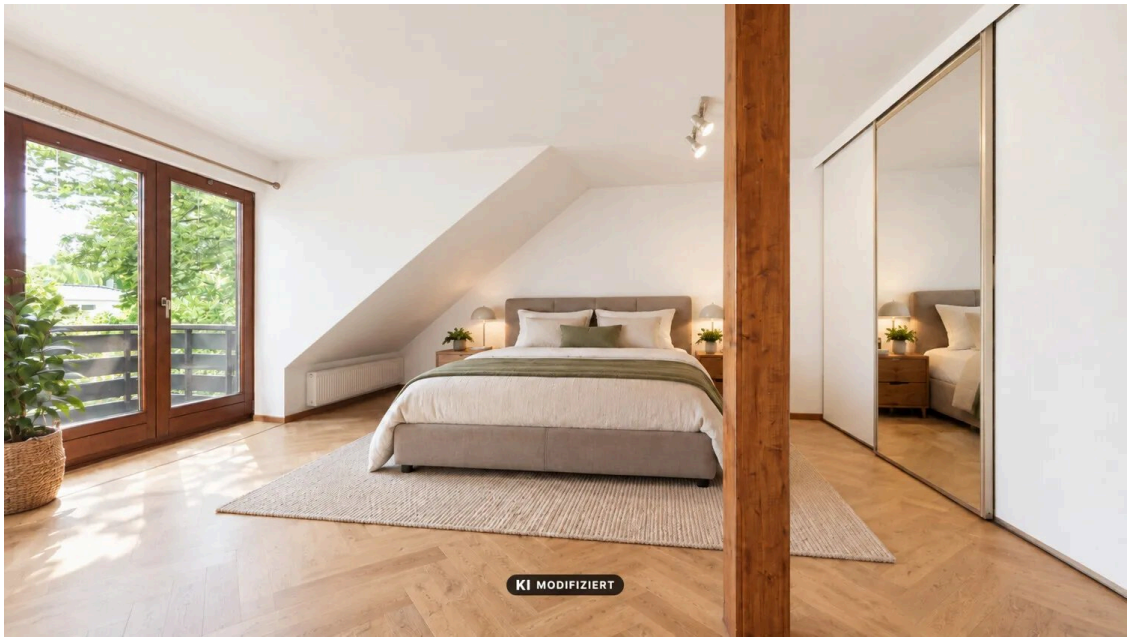




Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie

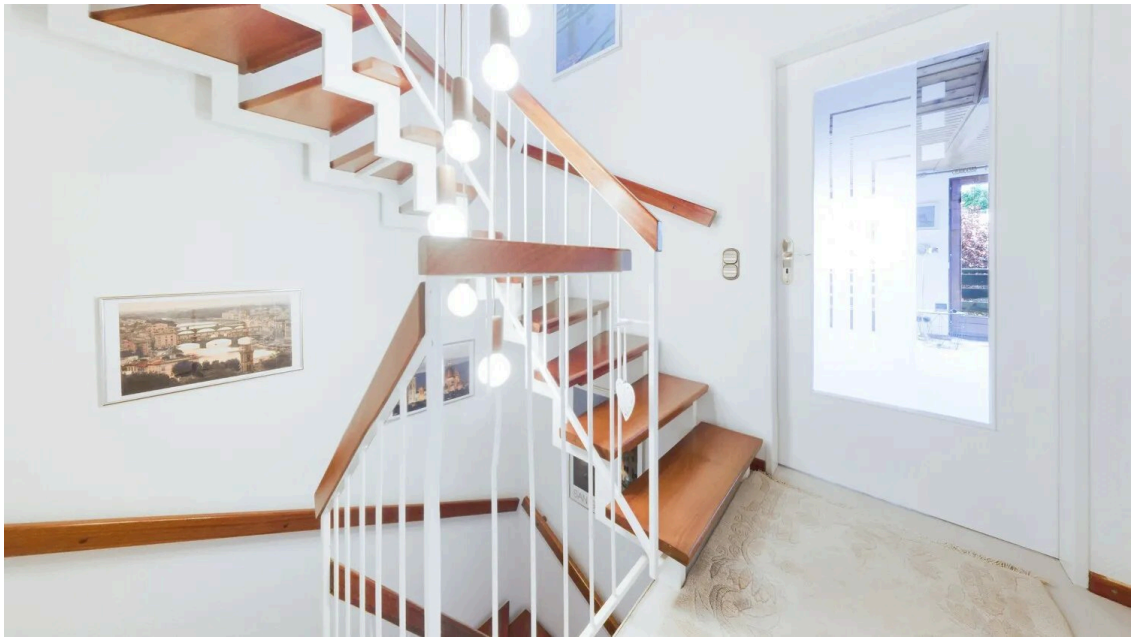




Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie

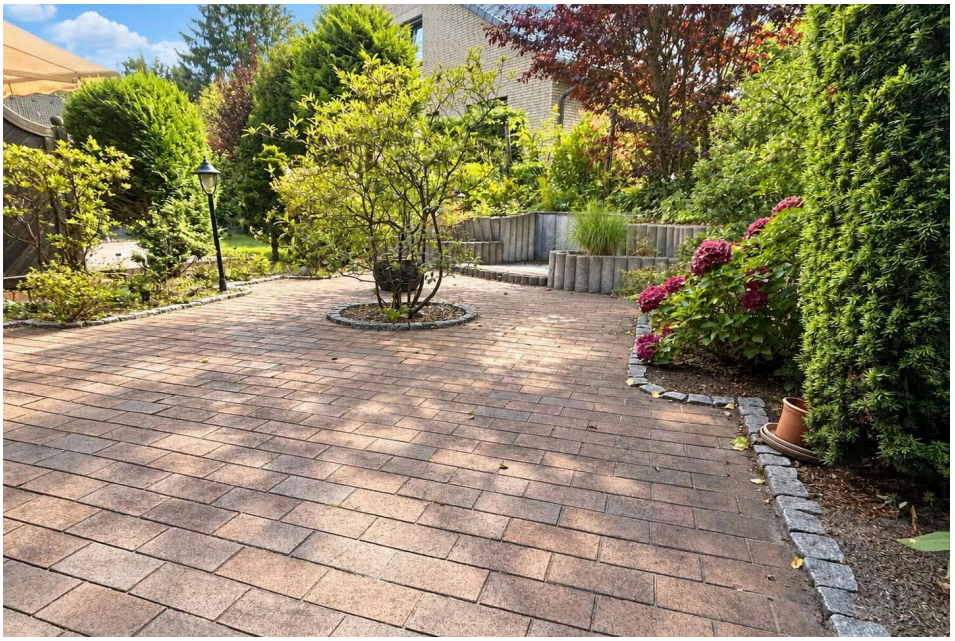




Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Grundrisse

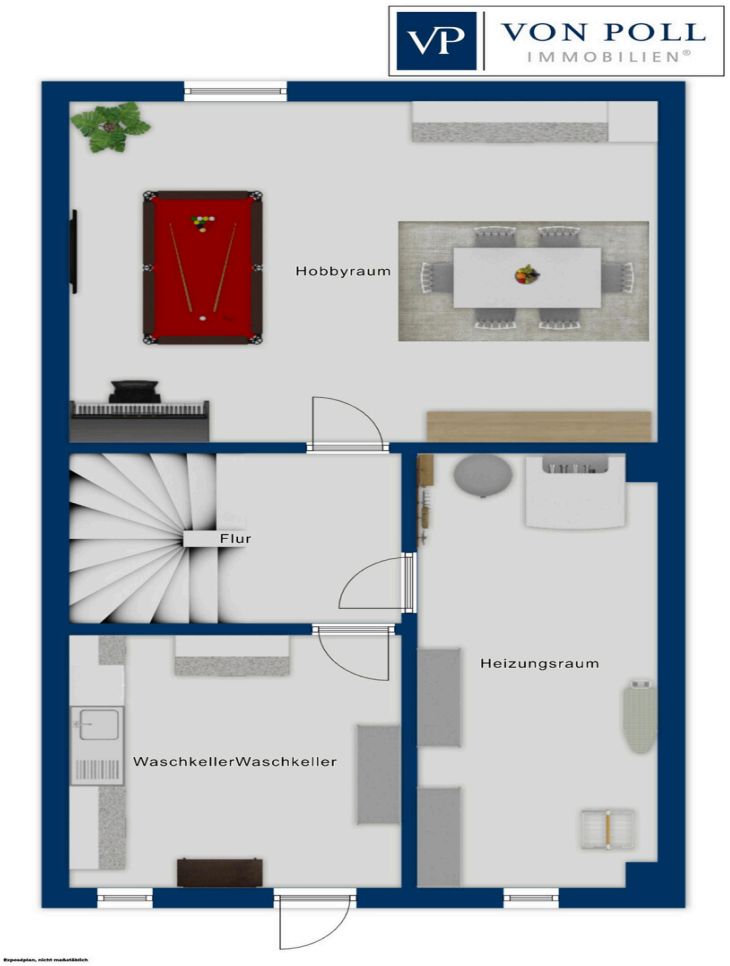




Skizze, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



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: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 1981 liegt in einer angenehm ruhigen Wohnanlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 110,19 m² und einem Grundstücksanteil von ca. 230 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Familien und Paare. Der familienfreundliche Grundriss und zahlreiche Modernisierungen machen die Immobilie besonders attraktiv.

Das Haus empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich. Dieser ist hell gefliest, mit einem praktischen Garderoben-Einbauschrank ausgestattet und bietet Zugang zu allen Räumen der Etage.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Eine große Fensterfront, die annähernd die gesamte Hausbreite einnimmt, sorgt für viel Tageslicht. Eine moderne Hebe-Schiebetür verbindet den Wohnbereich mit der nach Süden ausgerichteten Terrasse. Diese ist liebevoll angelegt und verfügt über eine großzügige Markise als Sonnenschutz.

Die im Jahr 2015 modernisierte Küche ist mit allen erforderlichen Einbaugeräten und ausreichend Stauraum ausgestattet. Ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Erdgeschoss.

Über eine offene Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden.

Das große Schlafzimmer im Dachgeschoss verfügt über einen eigenen Balkon mit Blick ins Grüne. Ursprünglich waren die Räume als zwei separate Kinderzimmer konzipiert. Eine entsprechende Aufteilung lässt sich problemlos wiederherstellen. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt, eignet sich aber ebenso als Schlafzimmer.

Das im Jahr 2016 umfassend modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Fenster ausgestattet. Die moderne Ausstattung rundet das ansprechende Gesamtbild ab und lässt keine Wünsche offen.

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden eignet sich ideal als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer. Große Dachfenster sorgen für eine helle Atmosphäre. Die Fläche des Spitzbodens ist ebenso wenig in der Wohnflächenberechnung enthalten wie die Terrassenfläche.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Technikraum, in dem die moderne Brennwerttherme untergebracht ist, ein großer, beheizter Hobbyraum und eine

Waschküche mit praktischem Außenzugang. So profitieren Sie von zusätzlichen Nutzflächen, die flexibel genutzt werden können

Ein Außenstellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück rundet das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den Modernisierungen zählen die Installation einer neuen Gas-Brennwerttherme im Jahr 2019, der Austausch der Zimmertüren im Jahr 2018 sowie der Einbau bodentiefer Fensterelemente im Wohnzimmer im Jahr 2017.

Das Haus eignet sich besonders für Familien, die ein gepflegtes Wohnumfeld, einen durchdachten Grundriss und zeitgemäße Ausstattungsdetails schätzen.

Wir laden Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Ausstattung und Details

- familiengerechter Grundriss
- sehr gepflegte Immobilie
- gepflegte, ruhig gelegene Wohnanlage
- Schlafzimmer mit Balkon
- wohnlich ausgebauter Spitzboden
- modernes Vollbad mit Dusche und Fenster
- neue Hebe-Schiebetür zur Terrasse
- schön angelegte Terrasse, nach Süden gerichtet
- Vollkeller
- großer, beheizter Hobbyraum im Keller
- große Waschküche im Keller mit Außenzugang
- Außenstellplatz

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – Niendorf

Alles zum Standort

Hamburg überzeugt als einer der robustesten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands mit einer starken wirtschaftlichen Basis, kontinuierlichem Bevölkerungswachstum und einer hohen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Der Standort profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und in die nördlichen Arbeitsmarktzentren sowie von einem urbanen Lebensgefühl, das zugleich von viel Grün und hoher Lebensqualität geprägt ist. Für langfristig orientierte Käufer bietet Hamburg damit ein stabiles, wertbeständiges Umfeld mit verlässlicher Nachfrage.

Niendorf ergänzt dieses Stadtprofil um ein besonders ruhiges, familienfreundliches und gewachsenes Wohnumfeld. Der Stadtteil gilt als angenehm überschaubar, gut angebunden und zugleich geprägt von einem gepflegten, eher niedriggeschossigen Wohncharakter. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Alltag, Mobilität und Erholung harmonisch verbindet und durch die solide Nachfragestruktur auch langfristig attraktiv bleibt.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage im Alltag besonders komfortabel: Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Sachsenweg sind in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die Stadtteilschule Niendorf sowie mehrere Kindertagesstätten liegen ebenfalls nur rund 6 bis 7 Gehminuten entfernt. Ergänzend bietet das Gymnasium Ohmoor in etwa 7 Minuten zu Fuß eine weitere sehr gute schulische Anbindung. Für die tägliche Versorgung stehen REWE in rund 5 Minuten, ALDI Nord in etwa 6 Minuten und Lidl in rund 7 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Auch die medizinische Infrastruktur ist überzeugend: Eine Apotheke, mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie zahnärztliche Angebote befinden sich überwiegend in 6 bis 7 Minuten Gehweite. Für eine entspannte Freizeitgestaltung sorgen nahegelegene Parks, Spielplätze und Sportangebote, die in wenigen Minuten erreichbar sind, ebenso wie Cafés und Restaurants für kleine Auszeiten im Alltag. Die Anbindung ist komfortabel: Die U-Bahn-Station Niendorf Nord liegt rund 6 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso sind die Stationen Schippelsweg und weitere Busverbindungen schnell erreichbar; auch der Flughafen Hamburg ist in gut angebundener Lage vorhanden.

Für Familien entsteht damit ein Wohnumfeld, das Sicherheit, gute Erreichbarkeit und eine verlässliche Infrastruktur auf angenehme Weise vereint und den Alltag spürbar erleichtert.

Objektnummer: 26140270 - 22455 Hamburg – 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: 26140270 - 22455 Hamburg – 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