

Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

# Großzügiger Atrium-Bungalow in bester Lage

Objektnummer: 23140176



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 406 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

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

Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23140176	Kaufpreis	685.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Garage		

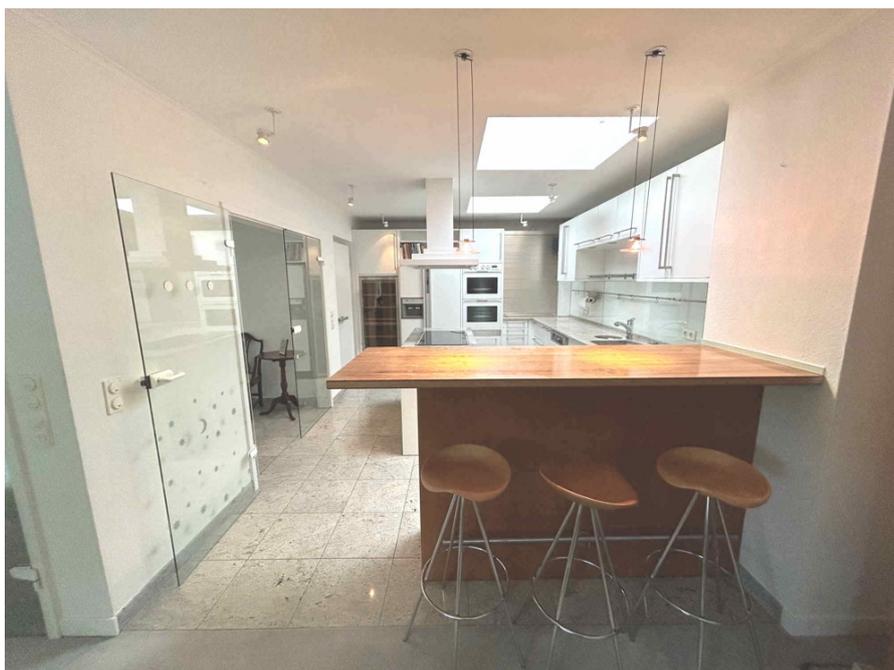
Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



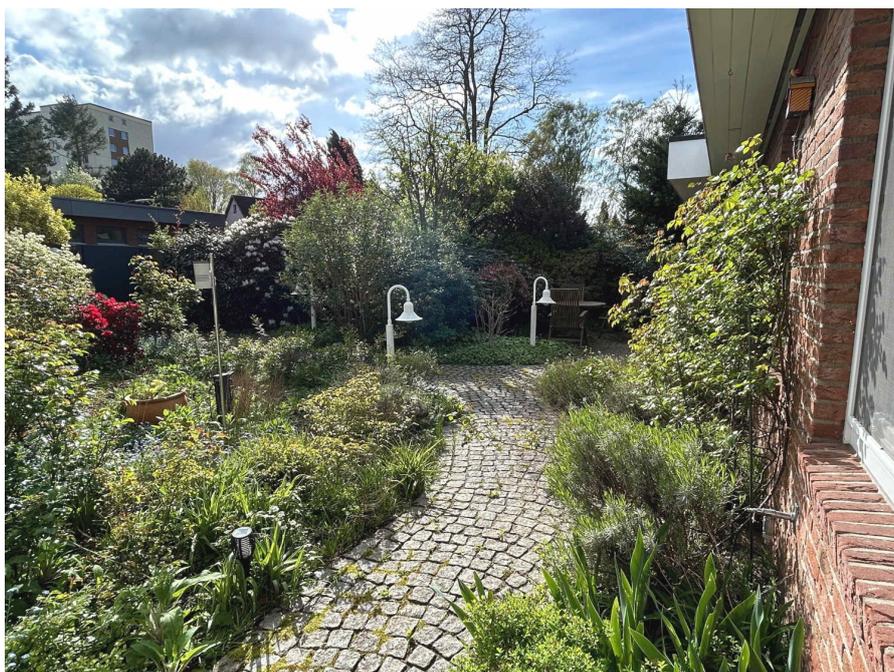
Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Der 1970 in massiver Bauweise errichtete Atriumbungalow befindet sich auf einem ca. 406 m<sup>2</sup> großen, real geteilten Grundstück in bevorzugter Lage im Stadtteil Hamburg-Schnelsen. 1982 wurde das Haus um einen Anbau erweitert und 1997 umfassend modernisiert und saniert. Der Bungalow überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Grundrissgestaltung und verfügt über ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 4 Zimmer auf einer Ebene verteilen. Über den Windfang und die großzügige Diele gelangt man in die Küche, die mit einer modernen, offenen weißen Einbauküche der Firma Bulthaup mit Kochinsel und allen technischen Geräten des täglichen Bedarfs hochwertig ausgestattet ist sowie in den großzügigen Wohn-/Essbereich. Eine breite Fensterfront sorgt für ausgezeichnete Belichtung, über einen Terrassenzugang gelangt man in den schön angelegten Atriumgarten. Auf der anderen Seite des Winkelbungalows befinden sich drei Schlafzimmer, eins davon mit Terrassenzugang, ein Vollbad, ein Ankleidebereich sowie eine Sauna mit Duschbad. Ein Hauswirtschaftsraum, ein praktischer Kühlraum sowie ein separates Gäste-WC sind ebenfalls vorhanden. Die Immobilie ist hochwertig ausgestattet und präsentiert sich insgesamt außerordentlich großzügig und sehr gepflegt. Die Heizung wurde erneuert, die Immobilie wird durch eine moderne Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann beheizt, teilweise wurde Fußbodenheizung verlegt. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Teppichboden gewählt, alle Bodenbeläge befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist der schön eingewachsene, weder von der Straße noch vom Nachbargrundstück einsehbare Atriumgarten mit zwei Terrassen. Das Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet. Während der Abwesenheit schützt eine Alarmanlage vor ungebetenen Besuchern. Eine Garage befindet sich auf dem gemeinsamen Garagenhof und wird mitgeliefert. Die Immobilie eignet sich sowohl für eine Familie als auch für Menschen mit "Handicap", da sie barrierefrei ist!

Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Nordwesten Hamburgs und gehört zum Bezirk Eimsbüttel. Die Anbindung des Stadtteils an das überörtliche Straßennetz ist optimal. Die Autobahnanschlussstellen A7 (Auf- und Abfahrt Schnelsen), A23 (Auf- und Abfahrt Schnelsen/Krupunder) bzw. das Autobahnkreuz A7/A23 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Bus- und AKN-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. So gelangt man schnell und unkompliziert in alle Richtungen (Innenstadt, Schleswig-Holstein, zur S- und U-Bahn). Die gute Infrastruktur macht das Wohnen hier sehr angenehm und beliebt. Zentral, grün und verkehrsgünstig 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 für den täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbek befindet sich in kurzer Entfernung. Neben diversen Haus- und Facharztpraxen in der Frohmestraße, am Eidelstedter Markt und am Tibarg in Niendorf befindet sich in Schnelsen das Albertinen-Krankenhaus. Mit 770 Betten ist es das größte freigemeinnützige Krankenhaus Hamburgs. 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 Freizeitmöglichkeiten bietet das Freizeitbad Bondenwald, auch der Krupunder See ist nicht weit entfernt und Golfreunde können im Club Hamburg Wendlohe e.V. ihr Handicap verbessern. Neben verschiedenen Kindertagesstätten sind alle Schulformen, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis zum Gymnasium, in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Objektnummer: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23140176 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Hamburg – Schnelsen/Niendorf  
E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)