

Hamburg- Niendorf

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 24140189



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

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

Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140189	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.11.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## 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: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 8 Eigentümern, die 1994 in Massivbauweise errichtet wurde. Die gepflegte Immobilie bietet Singles oder Paaren ein gemütliches Zuhause. Die Wohnung ist ca. 53 m<sup>2</sup> groß und verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad und eine großzügige Terrasse. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Kürzlich wurde hochwertiger Laminatboden verlegt, der den Räumen ein modernes Ambiente verleiht. Das großzügige Vollbad, bietet neben einer Badewanne auch eine zusätzliche Dusche. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für angenehme Helligkeit und bieten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Küche ist für den Einbau vorbereitet und bietet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller erleichtern den Alltag. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, Einkaufsmöglichkeiten gibt es ganz in der Nähe. Diese Wohnung bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## Alles zum Standort

Niendorf ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der im Nordwesten Hamburgs liegt. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches und zeitgleich stadtnahes Wohnen ermöglichen. Das Niendorfer Gehege sowie das fußläufig erreichbare Naherholungsgebiet laden zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein. Der Niendorfer Turn- und Sportverein, der Golfclub Hamburg Wendlohe, der Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V. sowie das Bondenwald Bäderland bieten ein abwechslungsreiches Programm für Erwachsene und Kinder. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreicht. Zu ausgedehnten Shoppingtouren laden das Tibarg-Center oder auch die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt ein. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und den Flughafen Fuhlsbüttel in der Nachbarschaft. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Mit dem Pkw die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Autominuten und den Hamburger Flughafen in ca. 10 Autominuten.

**Objektnummer: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

## 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)