

Hamburg - Niendorf

# Familienfreundliches Reihenhaus mit lichtdurchfluteter Südterrasse und Balkon

Objektnummer: 26140260



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 230 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26140260                  |
| Wohnfläche   | ca. 110,19 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1981                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 645.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Reihenhaus                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                              |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergie-verbrauch        | 148.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2019           |

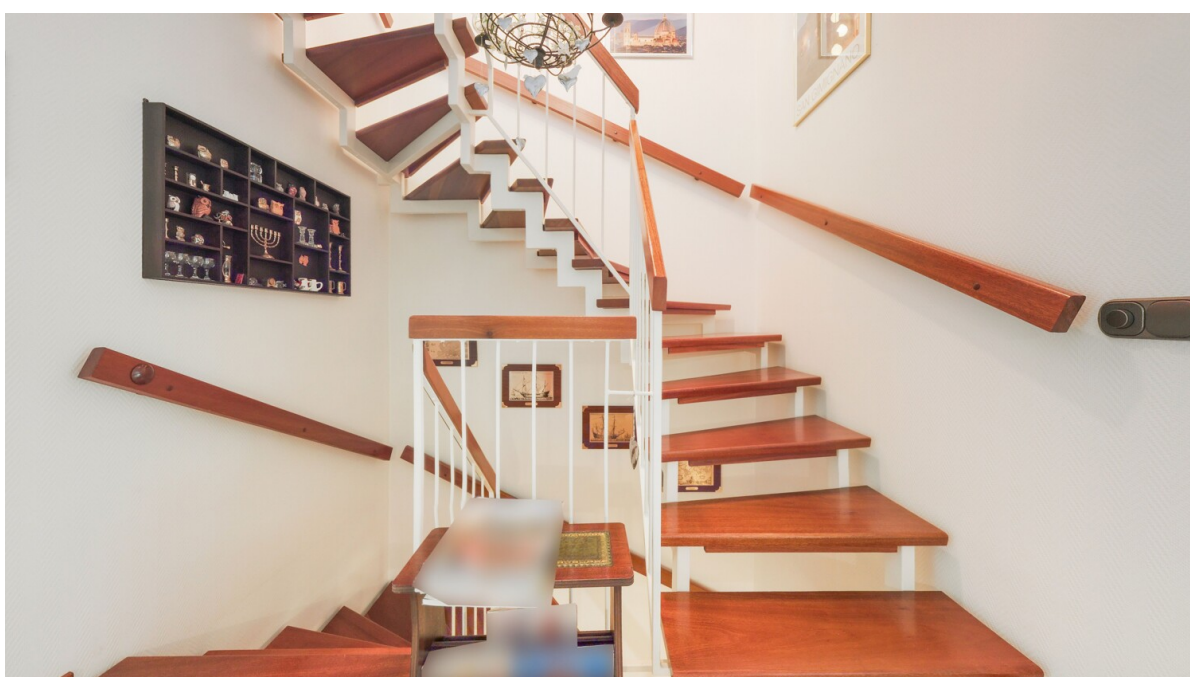
**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



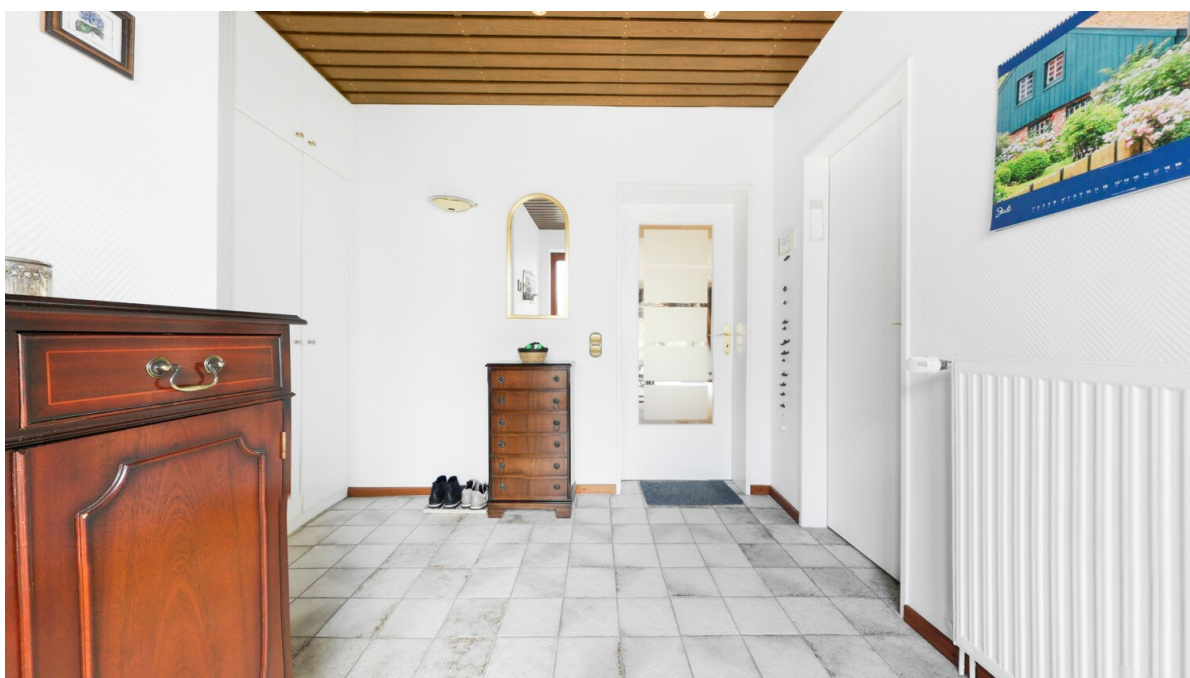
**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



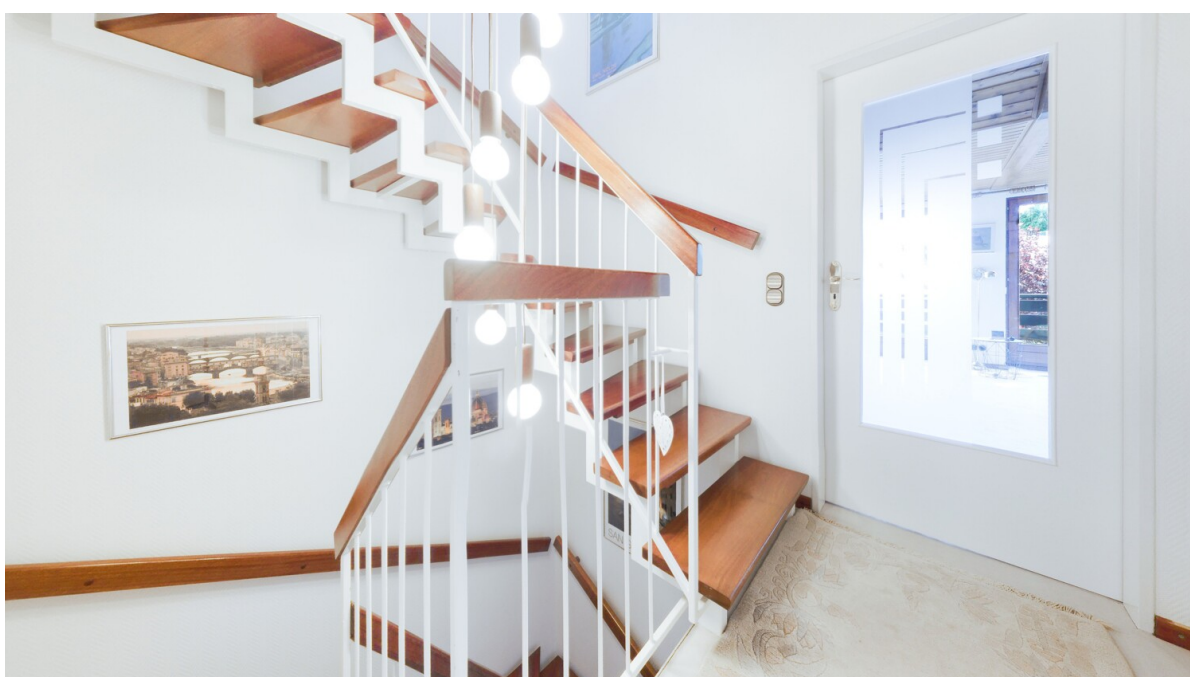
Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



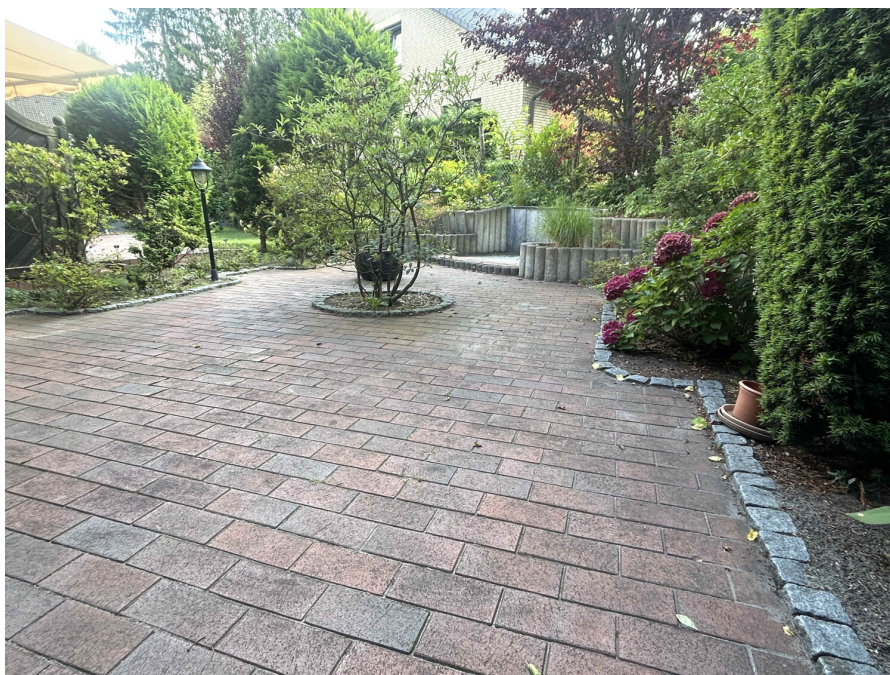
Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Grundrisse



Wegweizerplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstablich



Kopieroption, nicht marktfähig



©perspektive, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1981 präsentiert sich in einer angenehm ruhigen Wohnanlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110,19 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> attraktive Voraussetzungen für Familien oder Paare. Die Immobilie überzeugt durch einen familiengerechten Grundriss und ist laufend modernisiert worden.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Fensterfront zum Garten hin, die dem Raum viel Tageslicht verleiht. Die über die gesamte Breite reichende, neue Hebe-Schiebetür trennt das Wohnzimmer von der nach Süden ausgerichteten Terrasse und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Terrasse ist liebevoll angelegt und bietet durch die große Markise Schutz an sonnigen Tagen.

Die Küche wurde 2015 modernisiert und ist mit sämtlichen notwendigen Geräten sowie ausreichend Stauraum ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC mit Fenster.

Eine offene Holzterrasse führt in das Dachgeschoss und in den ausgebauten Spitzboden. Im Dachgeschoss ist das Schlafzimmer untergebracht, das einen eigenen Balkon mit Blick ins Grüne bietet und somit zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten schafft. Bauseitig war dieser Raum geteilt und als zwei separate Kinderzimmer vorgesehen, d.h. ein entsprechender Umbau ist problemlos möglich. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt, kann aber ebenso als Schlafzimmer genutzt werden. Das Bad wurde 2016 umfassend modernisiert. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster für optimale Belüftung und Tageslicht. Zudem bietet es eine zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes Design.

Der wohnlich ausgebauter Spitzboden eröffnet weiteren Raum und eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder Hobbybereich, der dank großer Dachfenster freundlich und hell wirkt.

Die Fläche im Spitzboden ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten, ebenso ist die Terrassenfläche in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

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 Ausstattung der Immobilie lässt sich als sehr gepflegt beschreiben. In den vergangenen Jahren erfolgten zahlreiche Modernisierungen, die das positive Gesamtbild der Immobilie unterstreichen: 2019 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme installiert, die Zimmertüren 2018 erneuert, die bodentiefen Fensterelemente im Wohnzimmer 2017 eingebaut.

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, die eine gepflegte Umgebung, einen gut durchdachten Grundriss und moderne Ausstattungsdetails schätzen. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26140260 - 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: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs und gewann im Laufe der Zeit immer mehr an Popularität. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches stadtnahes Wohnen ermöglichen. Nahegelegen befindet sich das Niendorfer Gehege, das zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen einlädt.

Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e.V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstrassen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze finden Sie in nächster Umgebung.

Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die nächste U-Bahnhaltestelle der Linie U2 ist mit wenigen Schritten zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

**Objektnummer: 26140260 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Weitere Informationen

**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: 26140260 - 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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