

Hamburg - Niendorf

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit viel Potenzial und großem Garten

Objektnummer: 26140247



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

**KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 416 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

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

Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26140247	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	29.05.2026	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1966		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



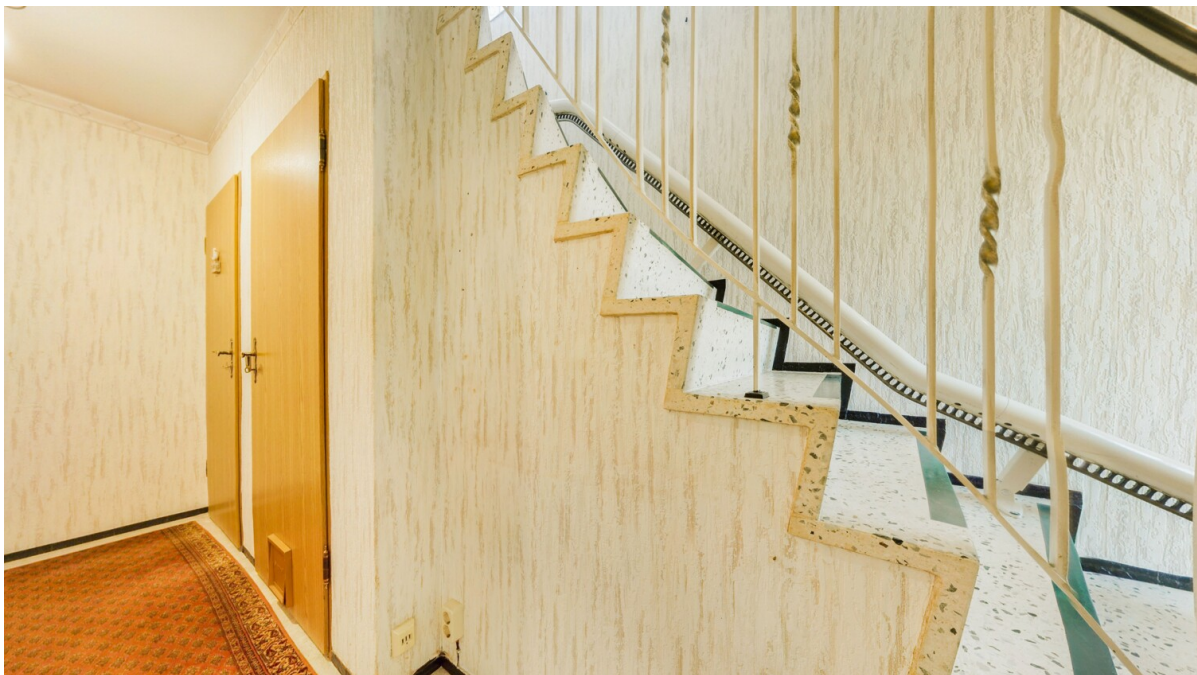
Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



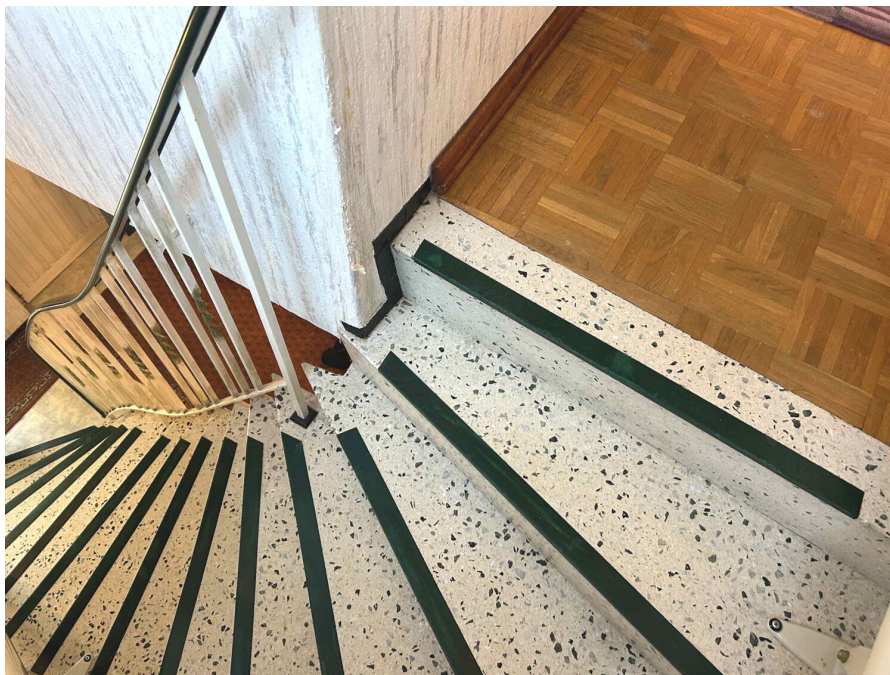
Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



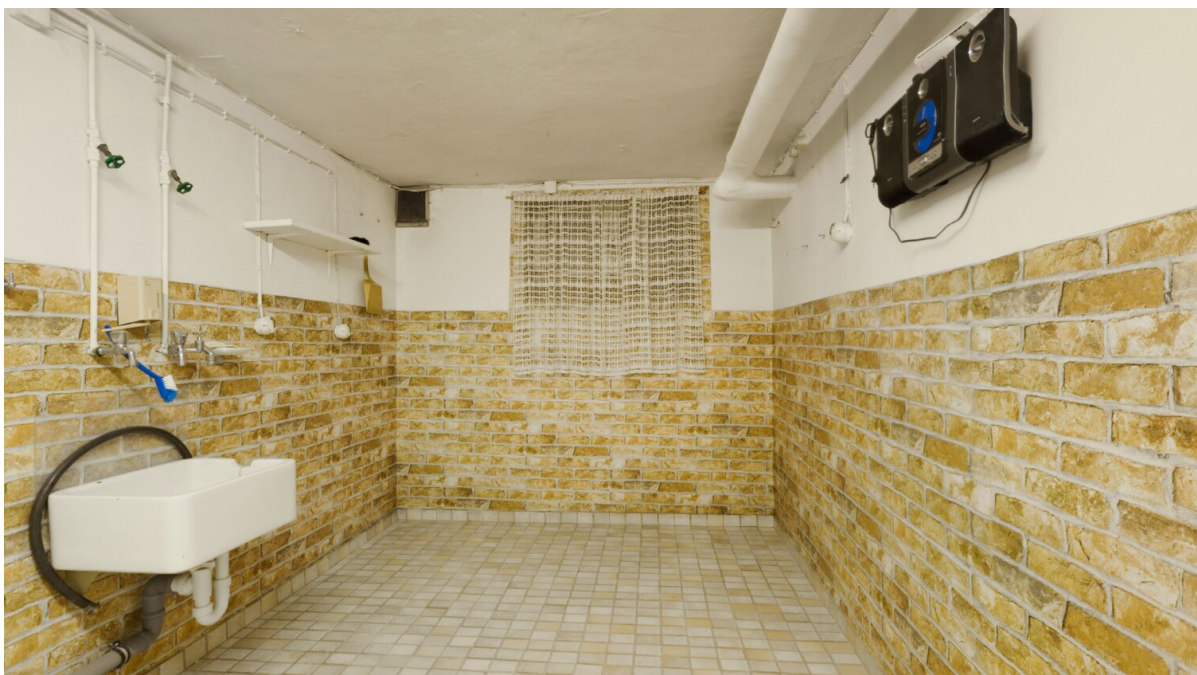
Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Die Immobilie

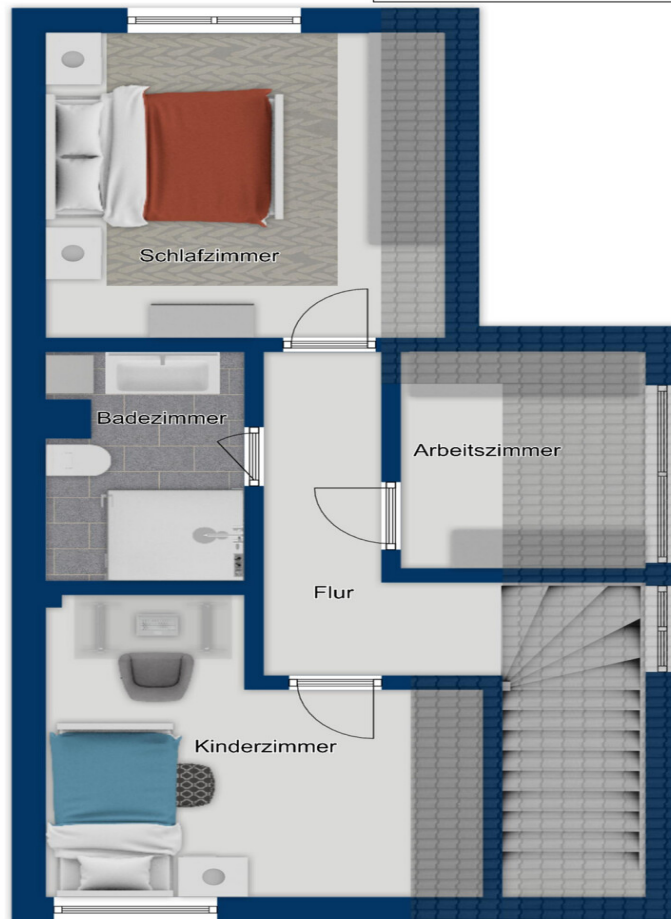


Objektnummer: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

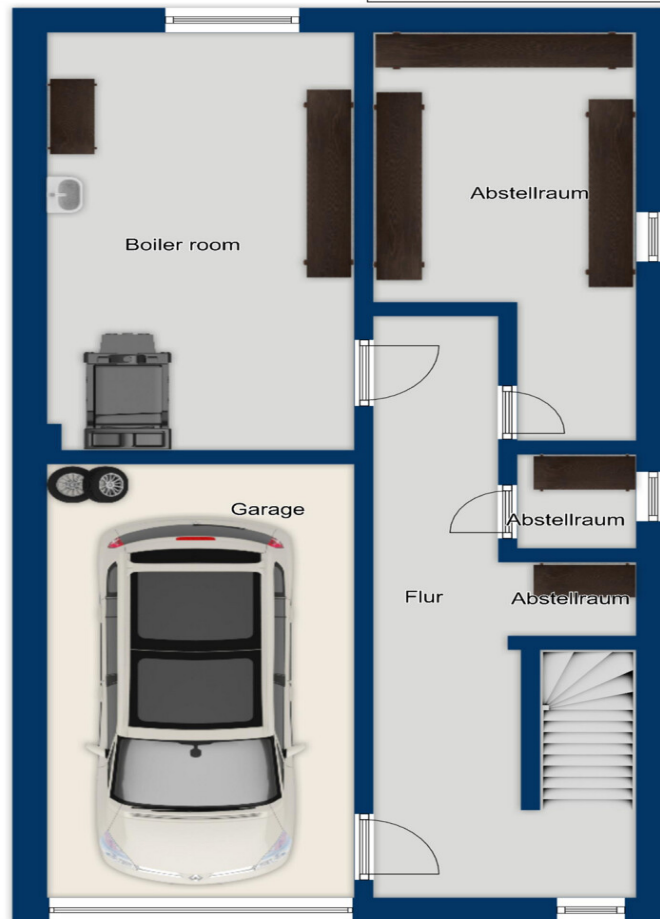
## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstäblich



© 2018 Von Poll Immobilien



Flusspfeile, nicht maßstablich

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: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1966 steht auf einem ca. 416 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 94 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt richtet sich vor allem an Interessenten, die den Charme eines renovierungsbedürftigen Hauses schätzen und es nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Mit ihren drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, einem kleinem Raum, der sich als Ankleide- oder Arbeitsbereich nutzen lässt sowie einem Badezimmer eignet sich die Immobilie hervorragend als neues Zuhause für Paare, Familien oder Personen, die sich zusätzlichen Platz für Homeoffice, Hobbys oder Gäste wünschen. Das Wohnzimmer wurde um einen beheizten Wintergarten erweitert und bietet Blick und Zutritt in den sonnigen und von der Straße nicht einsehbaren Garten.

Die Fassade des Hauses wurde zusätzlich gedämmt und im Jahr 2010 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. sodass bereits ein großer Teil der energetischen Sanierung abgeschlossen ist. Die einfache Ausstattungsqualität lässt dem neuen Eigentümer viel Gestaltungsspielraum, um mögliche Modernisierungs- oder weitere Sanierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Der Spitzboden bietet zusätzlich die Möglichkeit des wohnlichen Ausbaus.

Das rund 416 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet ebenfalls verschiedene Nutzungsoptionen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Gartenhaus aus Holz.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist besonders für Käufer attraktiv, die Wert auf großzügige Grundstücksflächen und eine solide Grundsubstanz legen.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet somit großes Potenzial für handwerklich begabte Käufer oder all jene, die ein Haus individuell gestalten möchten. Der solide Grundriss eignet sich gleichermaßen für konventionelle Wohnkonzepte und innovative Umbauten. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und verwirklichen Sie Ihre Ideen. Selbstverständlich können die beiden Treppenlifte, die sich auf der Treppe nach oben und in den Keller befinden, kurzfristig abgebaut werden.

Diese Doppelhaushälfte vereint Funktionalität und individuelles Entwicklungspotenzial in einer gewachsenen Umgebung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26140247 - 22453 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 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. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.**

**Objektnummer: 26140247 - 22453 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: 26140247 - 22453 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)**