

Hamburg Niendorf - Niendorf

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in bester Lage von Niendorf

Objektnummer: 26140253



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

**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.136 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf**

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

Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26140253	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 208 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2007
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	216.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

## Grundrisse





Beispielplan, nicht maßstablich



Figurieren nicht maßstablich



Beispiel, 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: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1938 erbaute und in den 1990er Jahren umfassend modernisierte Zweifamilienhaus überzeugt durch eine harmonische Kombination aus klassischer Substanz und zeitgemäßer Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von rund 1.136 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und alle, die Wert auf Platz, Individualität und Komfort legen.

Das Haus besticht durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine abgeschlossene Wohneinheit mit drei hellen Schlaf- bzw. Arbeitszimmern, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer, einer separaten Küche sowie einem modernen Tageslichtbad. Die ursprünglichen Pitchpine-Dielenböden wurden erhalten und unterstreichen den wertigen Charakter des Hauses. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer schaffen optimale Lichtdurchflutung. Neben den fest verbauten Fensterelementen bietet ein Element als Terrassentür direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich. Die Fensterfront wurde 1992 mit zweifacher Verglasung erneuert, weitere Fenster folgten im Zuge des Ausbaus 1996.

Im Obergeschoss befindet sich eine Maisonettewohnung, die besonders durch offene, lichtdurchflutete Räume und einen großzügigen Balkon überzeugt. Hier stehen ein weitläufiges Wohn-Esszimmer mit Kaminofen, eine zeitlose offene Küche, ein Schlafzimmer, ein modernes Vollbad sowie ein Duschbad zur Verfügung. Der Balkon lädt dazu ein, ruhige Stunden im Freien zu genießen und den Blick in den Garten schweifen zu lassen. Im wohnlich ausgebauten Spitzboden erwartet Sie ein großer Hobbyraum, ein kleiner Raum z.B. für Gäste, ein Abstellraum sowie ein Kriechboden unter dem Dach mit weiterer Stellfläche.

Eine effiziente Gastherme wurde 2007 installiert, der Solar-Warmwasserspeicher von Bosch wurde 2019 ergänzt. Die Ausstattung ist insgesamt als gehoben zu bewerten und sorgt für einen angenehmen Wohnkomfort im gesamten Haus. Die Wasserversorgung der Toiletten erfolgt nachhaltig über zwei im Garten installierte, unterirdische Zisternen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Vollkeller, der neben der Haustechnik zusätzlichen Stauraum bietet. Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch gepflegte Gartenflächen, welche privaten Rückzugsraum und Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten bieten.

Die Lage in Niendorf zählt zu den gefragtesten des Stadtteils. Ruhig und dennoch hervorragend angebunden, profitieren Sie von kurzen Wegen in das Zentrum und die Nähe zu gewachsenen Infrastrukturen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger Freizeitgestaltung.

Fazit: Dieses Zweifamilienhaus in Niendorf vereint ein großzügiges Raumangebot, zeitgemäße Technik und hochwertige Ausstattungsdetails mit einer attraktiven Lage. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser gepflegten Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf**

## Ausstattung und Details

- Gepflegtes Zweifamilienhaus
- Beste Lage von Niendorf
- Kernsanierung in den 1990-er Jahren
- Großzügige Raumaufteilung
- Erdgeschoss Küche, Bad Wohn-, Esszimmer sowie zwei Schlafzimmer
- Edler Pitchpine blieb erhalten
- Im Dachgeschoss Maisonettwohnung mit großen Balkon
- Kaminofen
- Offene Küche
- Vollkeller

**Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf**

## Alles zum Standort

Niendorf in Hamburg-Eimsbüttel besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität, die von einer stabilen, wohlhabenden Gemeinschaft getragen wird. Die Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Bildungsangeboten, einer verlässlichen Gesundheitsversorgung und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Kombination macht Niendorf zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von Natur und urbanem Leben aus. Zahlreiche grüne Oasen und gepflegte Parks laden zu entspannten Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein. Kindgerechte Spielplätze sind nur wenige Schritte entfernt und schaffen Raum für unbeschwertes Spielen und gemeinschaftliches Erleben. Die Nähe zu Sportanlagen fördert eine gesunde Lebensweise und stärkt das Wohlbefinden der gesamten Familie.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung, etwa sieben bis neun Minuten zu den nächstgelegenen Einrichtungen, die eine erstklassige pädagogische Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gesichert und sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien und der U-Bahn-Station Joachim-Mähl-Straße in nur sechs Minuten Fußweg garantiert flexible Mobilität für die ganze Familie.

In Niendorf finden Familien ein behütetes Zuhause in einer lebendigen

Gemeinschaft, die durch Sicherheit, hochwertige Infrastruktur und vielfältige  
Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und  
die Zukunft in einem liebevollen Umfeld zu gestalten.

**Objektnummer: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - 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 vorbehaltenlich 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: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - 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)