

Hamburg- Niendorf

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und guter Verkehrsanbindung

Property ID: 24140189



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53 m² • ROOMS: 2

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

At a glance

Property ID	24140189	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 53 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 0 m²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	1994		

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ERDGAS_LEICHT
Energy certificate valid until	02.11.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	100.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



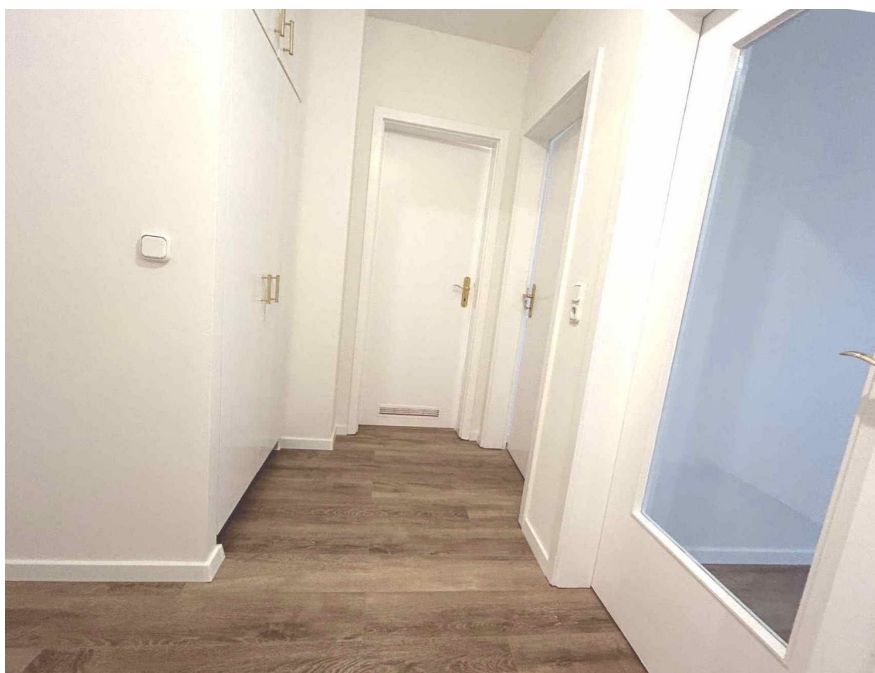
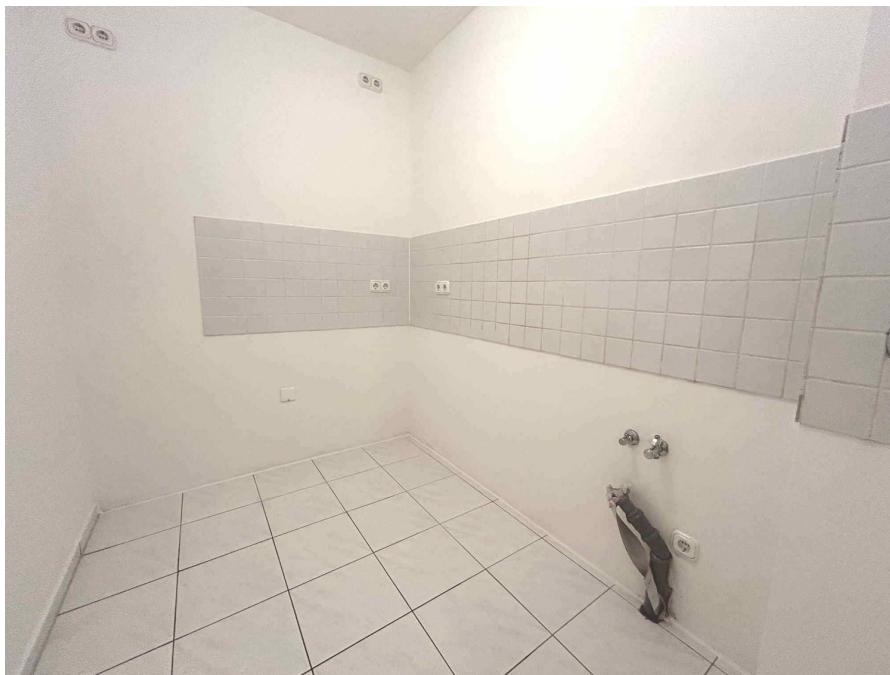
Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



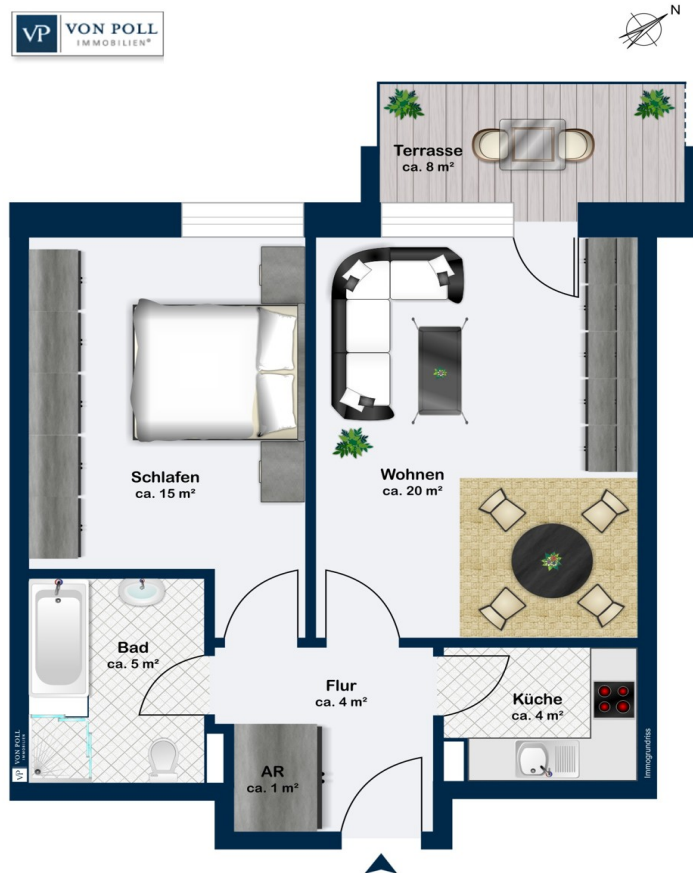
Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

The property



Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

All about the location

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.

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 24140189 - 22453 Hamburg- Niendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35 Hamburg - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com