

Hamburg – Schnelsen

Excellent condition and features - KfW-70 semi-detached house, no painting required.

Property ID: 25140240



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

**PURCHASE PRICE: 859.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 296 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## At a glance

Property ID	25140240
Living Space	ca. 113 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	859.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 49 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	17.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	67.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2015



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

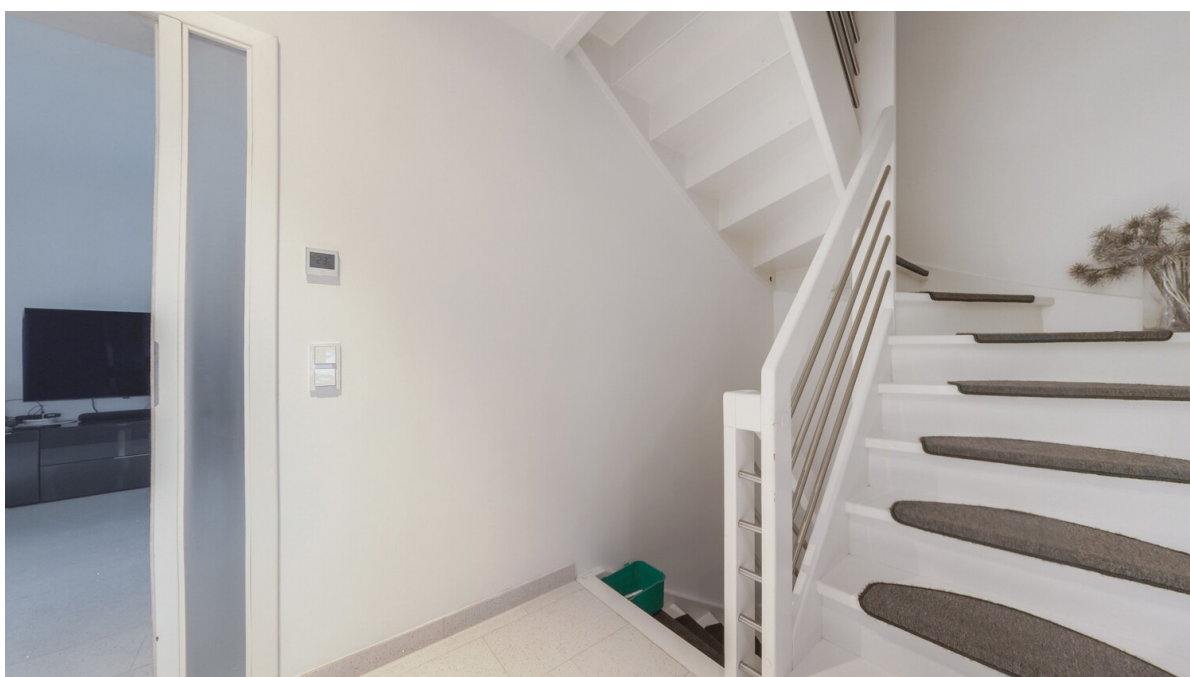
## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property



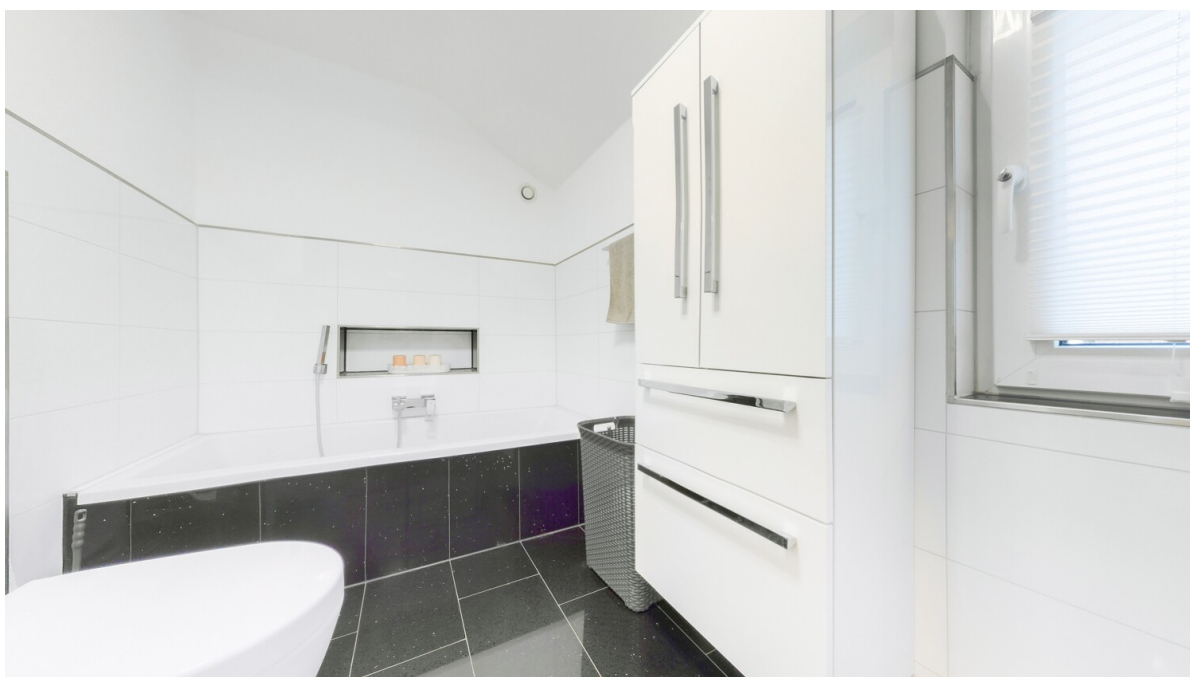
Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





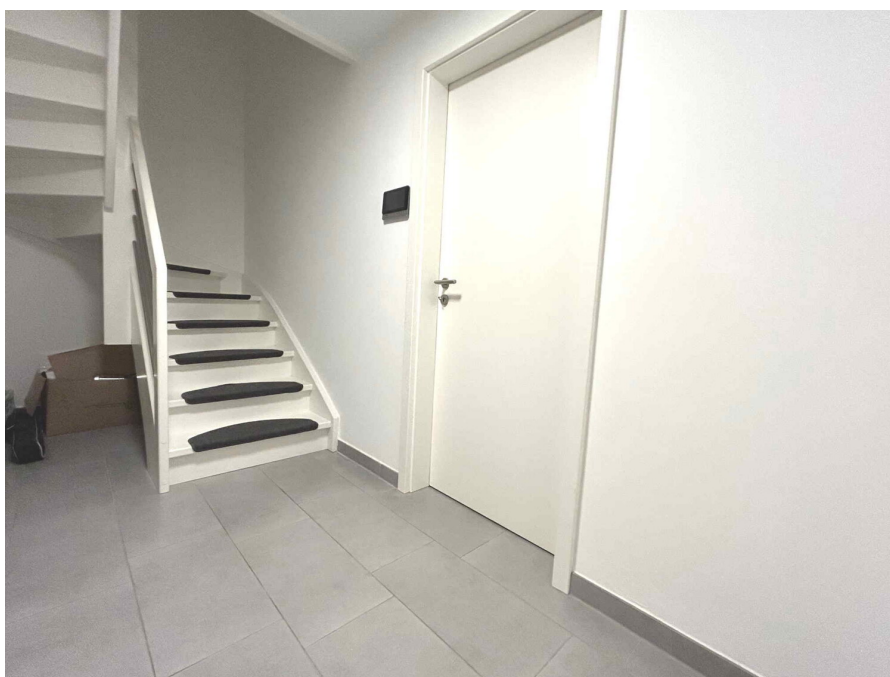
Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## The property





Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## 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: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## A first impression

This nearly new semi-detached house, built in 2015, is in exceptionally well-maintained condition and impresses with its contemporary architecture and high-quality features. The property sits on a legally subdivided plot of approximately 296 m<sup>2</sup> and offers approximately 113 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for the whole family. The family-friendly layout, with a total of four rooms, including three bedrooms, is ideally suited to the needs of modern households. The house exudes a welcoming ambiance from the moment you step inside. Large windows in all living areas ensure a pleasant, light-filled atmosphere. The open-plan living and dining area is the heart of the home and invites you to spend time with family and friends. A high-quality wood-burning stove with a separate external chimney provides cozy warmth on cooler days and completes the comfortable living experience. The exclusive kitchen, featuring a modern island and granite countertops, boasts high-end appliances and allows for comfortable, high-quality cooking. Underfloor heating, located throughout the entire house, including the full basement, ensures a comfortable indoor climate at all times. The property meets the energy-efficient KfW-70 standard and is equipped with a modern ventilation system that contributes to a healthy living environment. The bathroom is stylish and functional, featuring high-quality fixtures and a well-designed layout with a bathtub and walk-in shower. An additional, fully finished basement offers a variety of uses, whether for hobbies, as a teenager's or guest room, a home office, or storage space. The building's technical systems are also located here. Both the facade and the interior have recently been repainted, further enhancing the well-maintained appearance of the house. Since 2022, numerous modernizations have been carried out, including the construction of a spacious, covered terrace. Here you can relax and enjoy the afternoon sun, as the terrace and garden face west. The garden is beautifully landscaped, offers complete privacy, and includes a separate garden shed and practical storage space for firewood. Two convenient carport parking spaces are available for your vehicles, perfectly complementing the property. The quiet location within an established neighborhood is particularly appealing to families and offers a pleasant living environment. This property is ideal for those who value a high-quality, nearly new home with well-designed features and low energy and operating costs. We would be happy to arrange a viewing appointment and provide further information. Discover the many advantages of this house – we look forward to your inquiry!



Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Details of amenities

- Familiengerechter Grundriss
- Real geteiltes Grundstück
- Kfw-70-Standard mit Be- und Entlüftungsanlage der Firma Zender ComforAir
- Heizungsanlage Firma Viessmann
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Keller
- 3 Flachkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- Hochwertige Ausstattung
- Moderne, hochwertige offene Küche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte
- Äußerst gepflegte Immobilie
- Fassade und Innenräume neu gestrichen
- Hochwertiger Kaminofen mit externer Luftzufuhr
- Wohnlich ausgebauter Vollkeller
- Überdachte Terrasse
- Zwei Carportstellplätze
- Terrasse und Garten nach Westen gerichtet
- Gartenhaus und Holzaufbewahrungsmöglichkeit
- Gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- Niedrige Energie- und Verbrauchskosten

Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## All about the location

Das familienfreundliche Wohnviertel Schnelsen ergänzt diese Vorzüge durch seinen charmanten suburbanen Charakter und eine besonders ausgewogene demografische Struktur. Hier erleben Familien eine ruhige und sichere Umgebung, die durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile lokale Wirtschaft geprägt ist. Die gute Anbindung an Hamburg über die AKN sowie Buslinien und die Nähe zur Autobahn A7 ermöglichen eine flexible Mobilität, während laufende Neubau- und Modernisierungsprojekte das Wohnumfeld kontinuierlich aufwerten. Schnelsen bietet somit eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf Qualität und Gemeinschaft legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Schulen wie der Julius-Leber-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten reicht. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und das Albertinen Krankenhaus, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ein, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Stunden im Freien bieten. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die S-Bahn-Station Schnelsen Süd in nur sieben Minuten Fußweg, garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Dieses Wohnumfeld vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein harmonisches und erfülltes Leben ermöglicht. Schnelsen in Hamburg ist somit ein herausragender Standort, der mit seiner exzellenten Infrastruktur und seinem familienorientierten Charakter die besten Voraussetzungen für ein glückliches Zuhause schafft.

Property ID: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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