

Hamburg – Niendorf

## Spacious semi-detached house in a prime location with unobstructed views along the Kollau hiking trail

Property ID: 25140218



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

**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 635 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

- 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## At a glance

Property ID	25140218
Living Space	ca. 171,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	246.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property





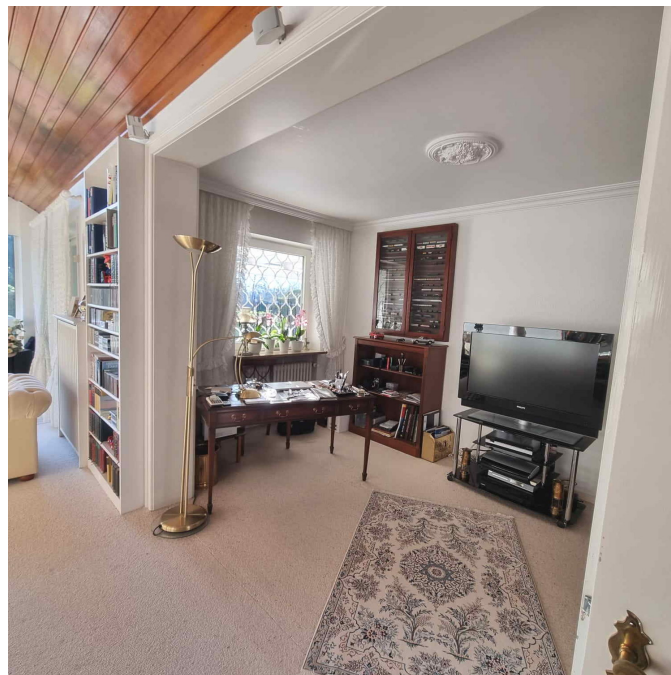
Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property



Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

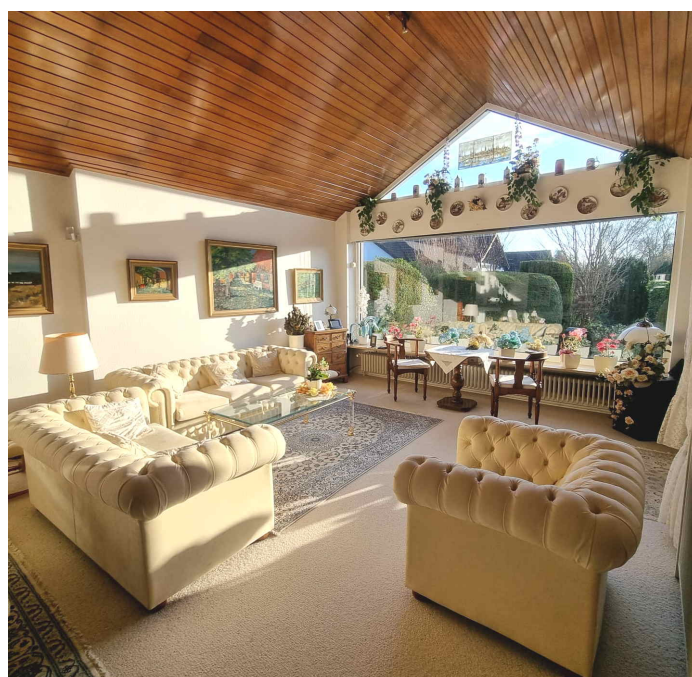
## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property



Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

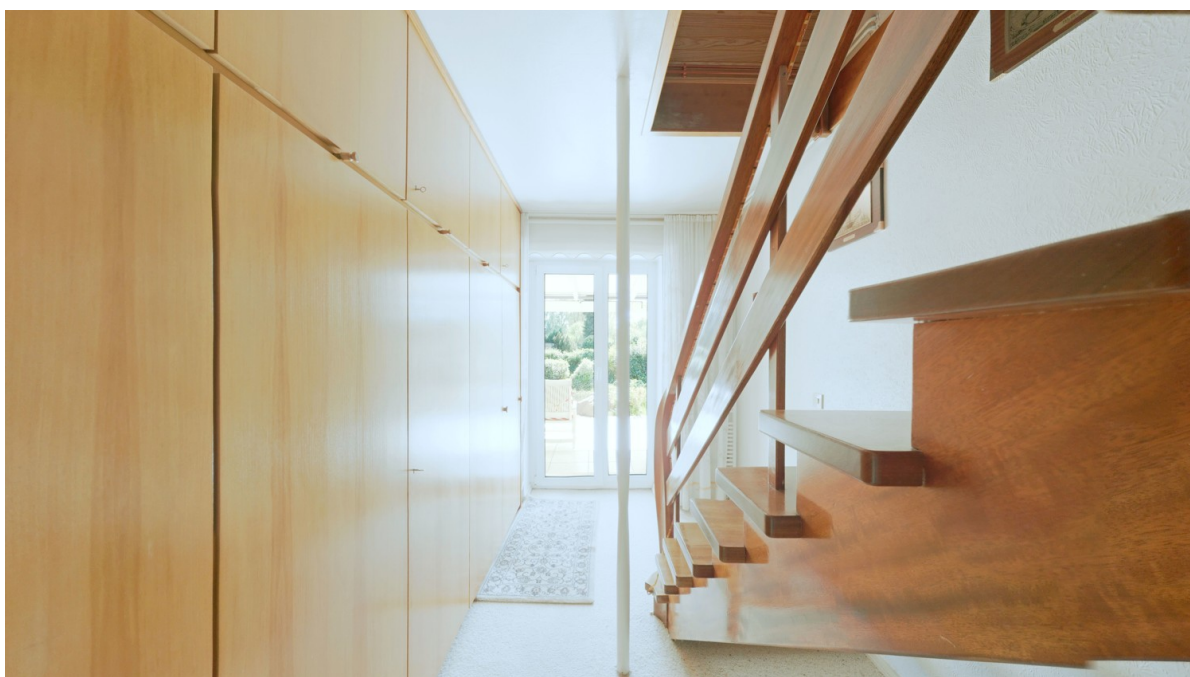
## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property



Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property





Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

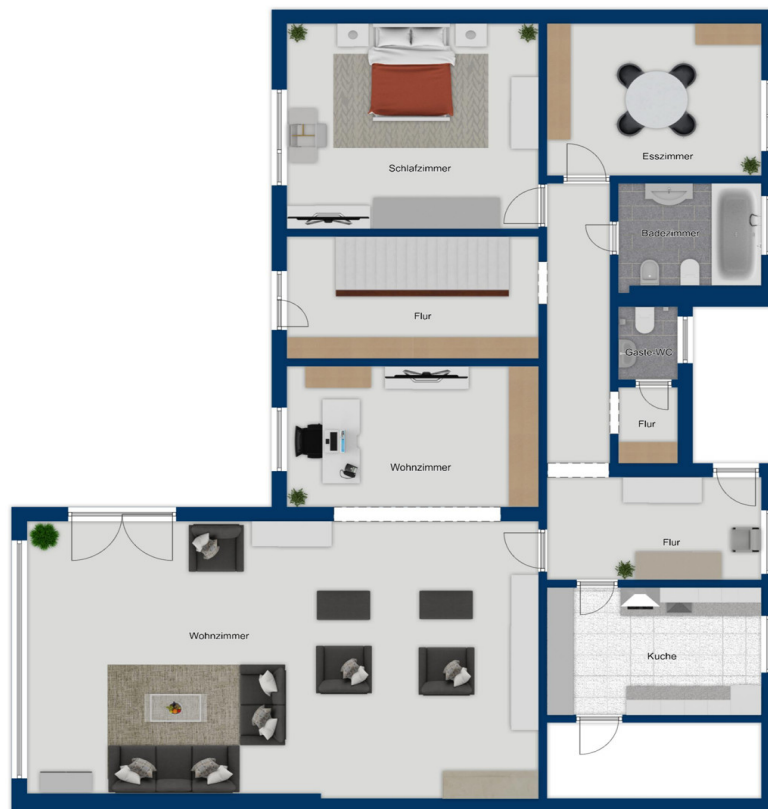


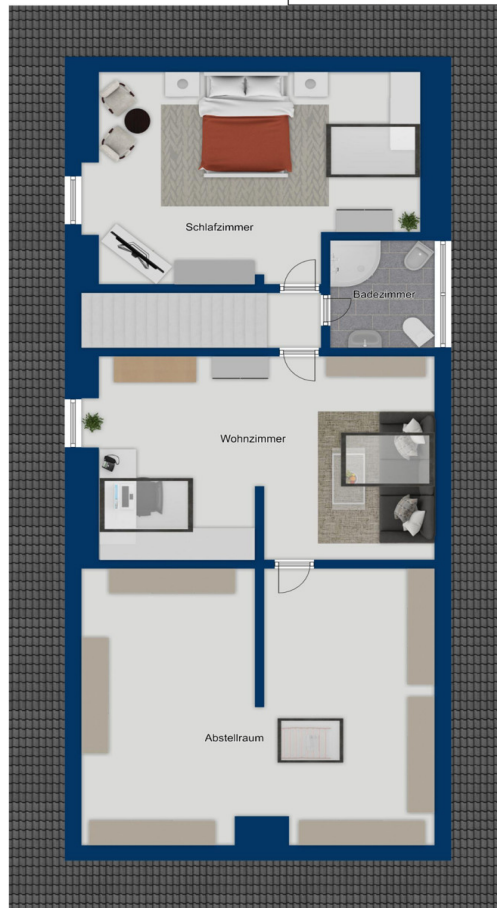
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25140218 - 22455 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## A first impression

This semi-detached house was built in 1966 and extended with an attic conversion in 1974. With approximately 172 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 635 m<sup>2</sup>, this house offers the perfect retreat for you and your family. The property is situated in a prime cul-de-sac location on the Kollau hiking trail and offers unobstructed views of the surrounding greenery. The street-side entrance leads into the hallway, from which you can access the rooms on the ground floor. The spacious living/dining room with panoramic windows provides access to the covered terrace and the garden. On cooler days, the open fireplace creates a cozy atmosphere. The ground floor also includes two further rooms, a kitchen, a full bathroom with a window, and a guest WC. An open wooden staircase leads to the converted attic, which features two additional rooms and a shower room. A large storage room is also located on the attic floor. The property has a full basement. In addition to an underground garage, utility rooms, and storage areas, the basement also features a large hobby room with a sauna. The double-glazed PVC windows are equipped with electric roller shutters. A photovoltaic system on the roof supplements the household's electricity supply. One car can be parked in the underground garage, and another on the property. The property's excellent location is particularly noteworthy. It is situated on one of the most desirable streets in the district and directly on the Kollau hiking trail. The neighboring owners share an additional plot of green space totaling approximately 5,893 m<sup>2</sup> in this area, ensuring unobstructed views. Have we piqued your interest? Then please contact us to arrange a viewing appointment!

Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Details of amenities

- Baujahr 1966 mit Dachausbau 1974
- beste Lage in Niendorf
- Sackgassenlage
- zwei Bäder
- Vollkeller
- Sauna im Keller
- Tiefgarage und Außenstellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- schön angelegter Garten
- überdachte Terrasse
- perfekte Südwestausrichtung
- zusätzlich Teileigentum an Gemeinschaftsgrundstück Grünland
- unverbaubarer Blick am Kollauwanderweg



Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## All about the location

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 "Schippelsweg" und "Niendorf Nord" ist weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

Property ID: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## 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)