

Hamburg - Schnelsen

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Sonnenbalkon und ausgebautem Dachgeschoss

Property ID: 26140245



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 224 m²

Property ID: 26140245 - 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: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

At a glance

Property ID	26140245	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	10.04.2026		
Rooms	5		
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2008
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Usable Space	ca. 50 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

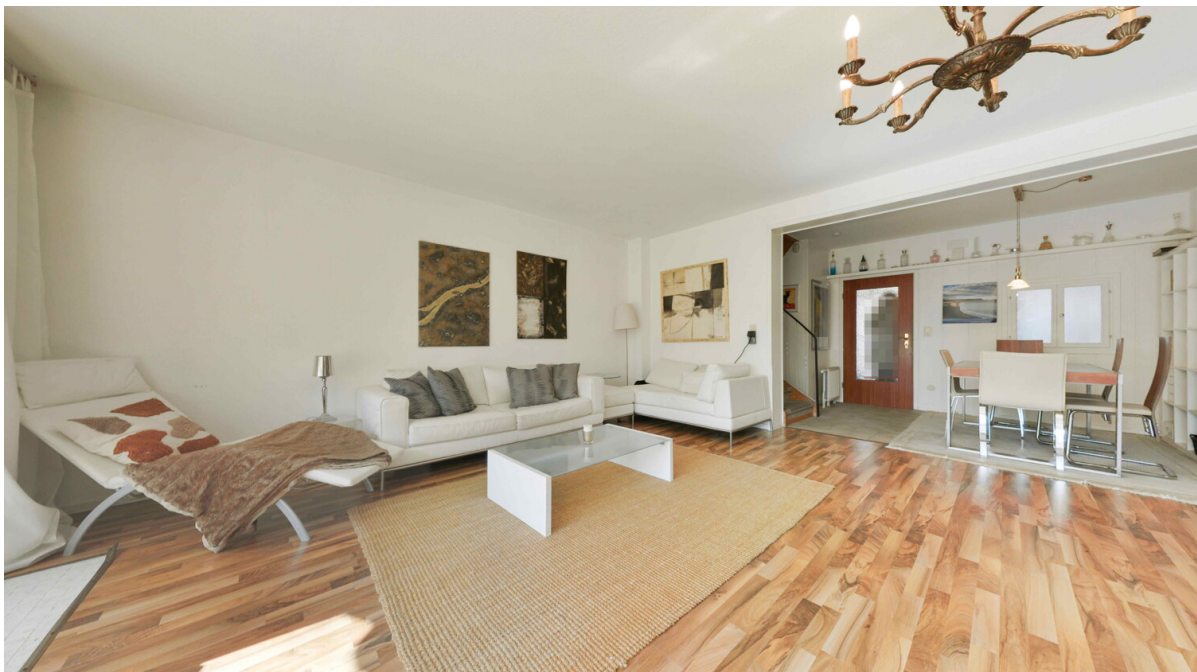
Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



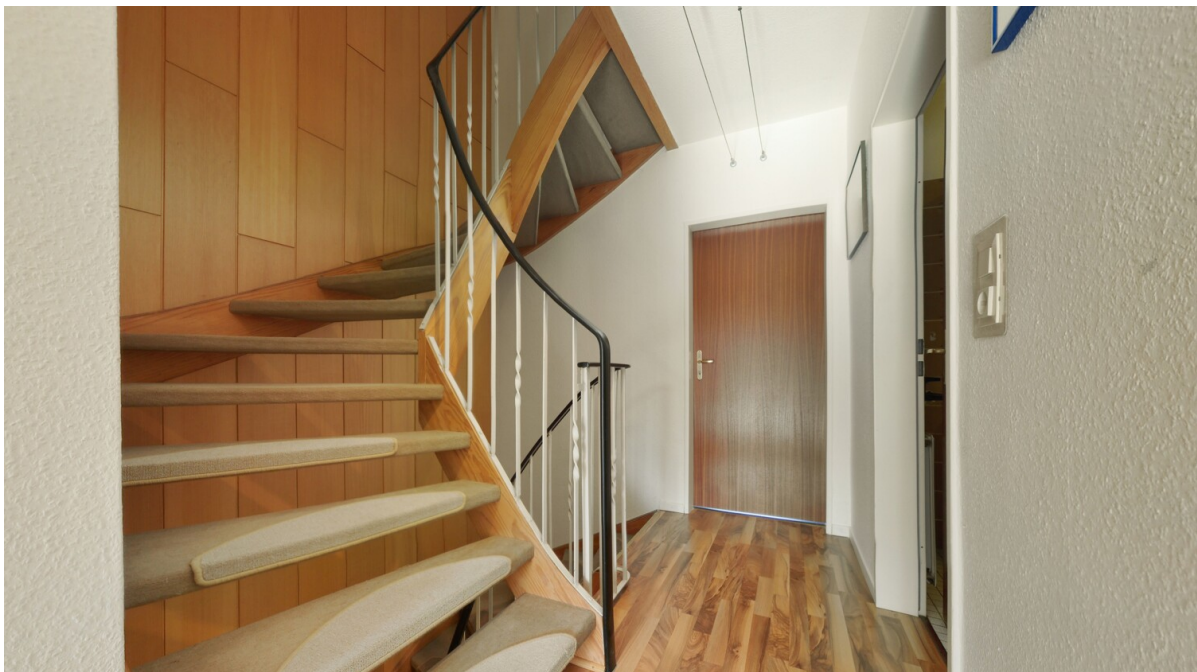
Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



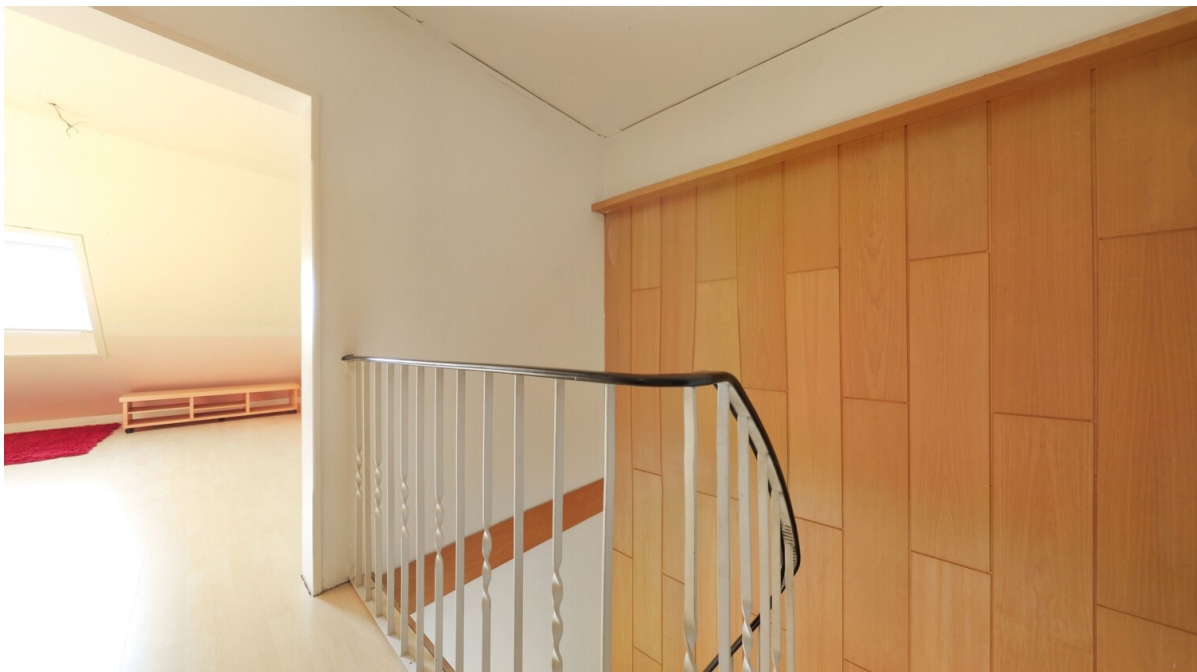
Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Floor plans

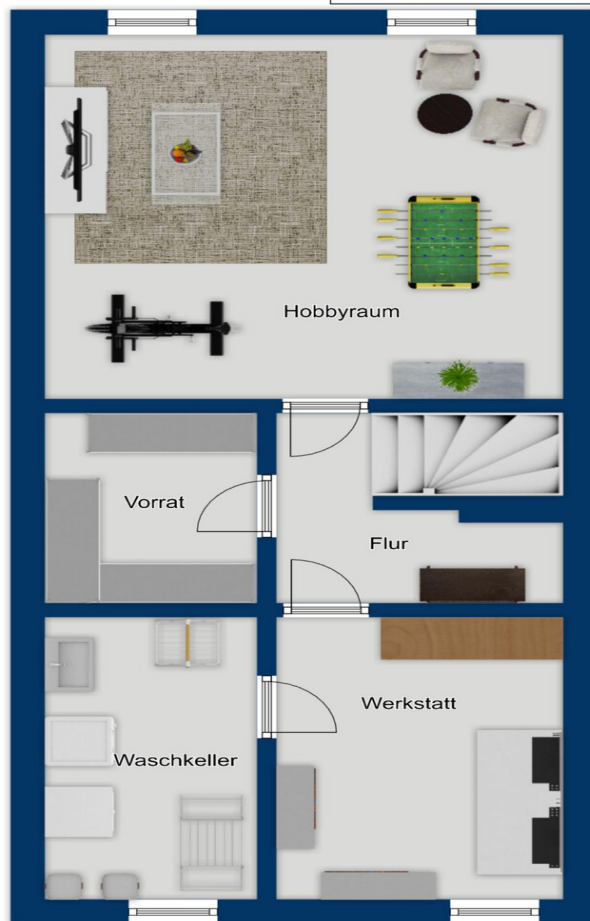




© 2014 VonPoll Immobilien



© 2014 Von Poll Immobilien



© 2014 Von Poll Immobilien

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: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, errichtet im Jahr 1980, bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² und einem Grundstücksanteil von ca. 224 m² viel Raum für individuelles Wohnen in zentraler Lage. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob für die Familie, das Arbeiten im Homeoffice oder als Gästezimmer.

Das durchdachte, familiengerechte Raumangebot spiegelt eine funktionale Raumaufteilung wider und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. 1997 wurde eine neue Gastherme eingebaut, die für wohlige Wärme sorgt. 2006 und 2008 erfolgte die Verlegung neuer Laminatfußböden, welche zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen. 2006 wurden vereinzelte Fenster ausgetauscht.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum zur freien Entfaltung. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Abstellraum sowie der Heizungsraum. Hier wäre auch noch die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer zu gestalten.

Das Objekt verfügt derzeit über ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Ausstattung ist gepflegt erhalten geblieben. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse stehen Ihnen für entspannte Momente im Freien zur Verfügung. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und ermöglicht stimmungsvolle Sonnenstunden auf dem eigenen Grundstück. Der Außenbereich lädt zu unterschiedlichster Nutzung ein – beispielsweise für gesellige Grillabende, zum Gärtnern oder um einfach die Sonne zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Vollkeller, der Ihnen ausreichend Stauraum sowie vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt oder Hauswirtschaft bietet.

Praktisch ist zudem ein zugehöriger Außenstellplatz, der Ihnen das umständliche Parkplatzsuchen erspart und den Alltag deutlich erleichtert.

Das nach Süden gerichtete Grundstück ermöglicht einen guten Lichteinfall in den Wohnbereichen. Die zentrale Lage des Hauses gewährleistet eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Kindergärten, Schulen oder Freizeiteinrichtungen.

Dieses Reihenmittelhaus eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine zentrale Lage, ausreichend Platz und ein gut nutzbares Grundstück legen. Das Haus überzeugt durch seine vielfältigen Möglichkeiten und eine wertbeständige Bausubstanz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder Fragen zur Verfügung.

Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Details of amenities

- Familiengerechter Grundriss
- zentrale Lage
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Vollkeller
- Balkon und Terrasse
- nach Süden gerichtetes Grundstück
- Außenstellplatz

Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

All about the location

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Nordwesten von Hamburg und gehört zum Bezirk Eimsbüttel.

Die Anbindung des Stadtteils an Fernverkehrsstraßen ist optimal. Die Autobahnanschlüsse A7 (Auf- und Abfahrt Schnelsen), der A23 (Auf- und Abfahrt Schnelsen/Krupunder) bzw. das Autobahnkreuz A7/A23 sind in wenigen Minuten mit dem Auto vom Grundstück aus erreichbar. Bus- und AKN-Haltestellen liegen in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Objekt. So kommen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen (Innenstadt, Schleswig-Holstein, zur S-Bahn und U-Bahn). Der Hamburger Flughafen befindet sich 15 Minuten entfernt.

Dank der guten Infrastruktur ist das Wohnen hier sehr angenehm und beliebt. Zentral, grün und verkehrsgünstig gelegen sind die prägnantesten Kernaussagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Frohmestraße. Die benachbarten Stadtteile Eidelstedt und Niendorf bieten mit dem Eidelstedter Marktplatz und dem Tibarg Center weitere Möglichkeiten zum täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbek liegt in kurzer Entfernung.

Neben div. Allgemeinmedizinischen- und Facharztpraxen in der Frohmestraße, am Eidelstedter Markt und am Tibarg in Niendorf befindet sich in Schnelsen das Albertinen-Krankenhaus. Es ist mit 770 Betten das größte freigemeinnützige Krankenhaus in Hamburg. Die Klinik ist Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg und genießt einen sehr guten Ruf.

Das Niendorfer Gehege, ein ausgedehntes Waldgebiet, lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich durch das Freizeitbad Bondenwald an, auch der Krupunder See ist nicht weit entfernt auch

Golffreunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handycap verbessern.

Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft zur Wohnung vorhanden.

Property ID: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Other information

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: 26140245 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com