

Hamburg - Schnelsen

# Perfekt für die Familie: Saniertes Reihenmittelhaus mit Sonnen-Terrasse und Kaminflair

**Property ID: 26140243**



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 192 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26140243 - 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: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## At a glance

Property ID	26140243	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 112 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



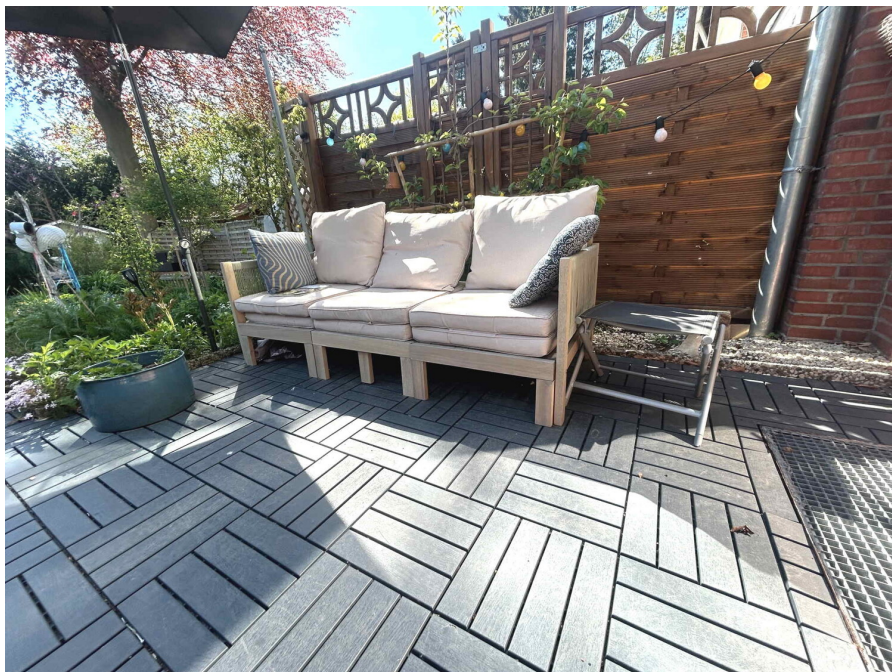
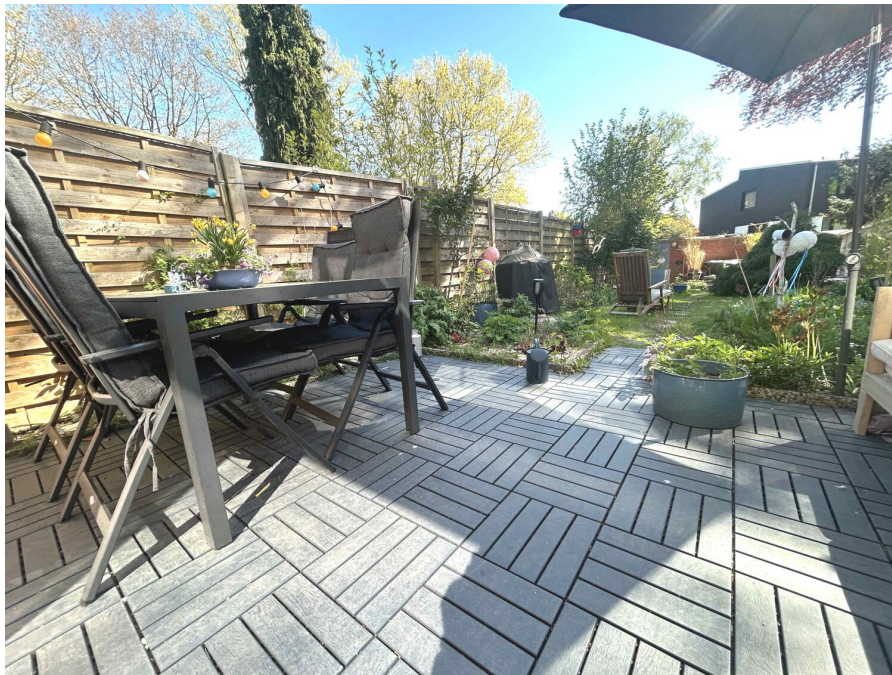
Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



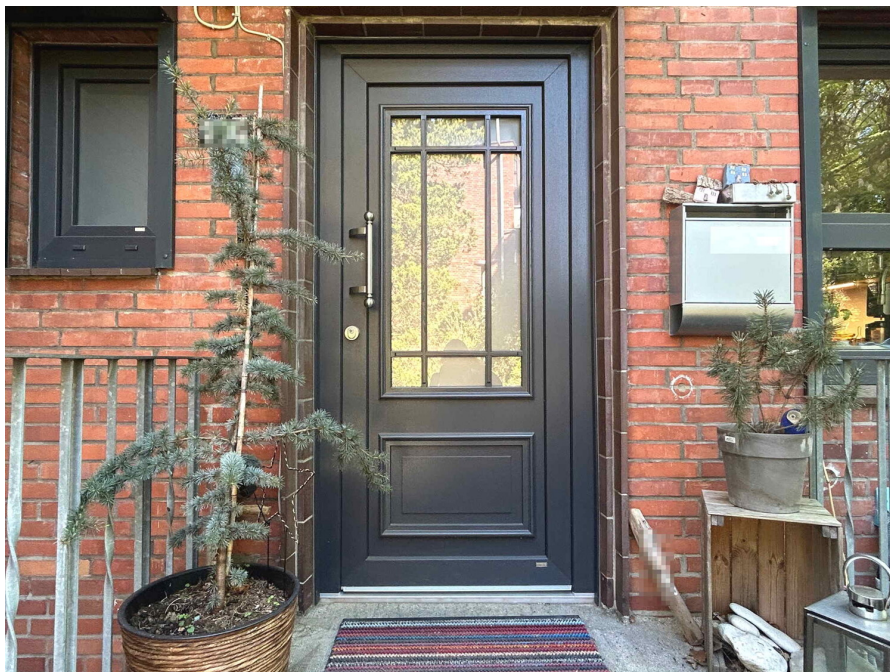
Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## Floor plans





© 2014 Von Poll Immobilien



© 2023 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: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## A first impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus, erbaut im Jahr 1964, bietet eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 192 m<sup>2</sup> und eignet sich optimal für Familien. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und modernisiert, sodass sie sich heute in einem einladenden und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Hier kann eine Familie direkt einziehen und den Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder, sodass ausreichend Platz für alle Bewohner zur Verfügung steht. Ein weiteres, sog. "halbes" Zimmer (unter 10 m<sup>2</sup> groß) erweitert das Raumangebot und kann als Büro-, Gäste- oder Kinderzimmer zum Einsatz kommen. Der familiengerechte Grundriss sorgt dafür, dass sich jeder Raum sinnvoll nutzen lässt.

2009 wurden Heizkörper und Heizungsleitungen ausgetauscht und eine modernen Gas-Brennwerttherme eingebaut. Im Zuge der Modernisierung von Küche und Bädern wurden dort auch die Elektro und Wasserleitungen erneuert. Beide Badezimmer präsentieren sich in einem gepflegten, ansprechenden Zustand im modernen Landhausstil. Im Wohnzimmer ist der Parkettboden erhalten geblieben, die weiteren Bodenbeläge wurden ausgetauscht.

Die offene Küche, die im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2009 erneuert wurde, sorgt für angenehmes Miteinander und lädt zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Neue Elektrogeräte wurden 2022 eingebaut.

Zuletzt erfolgte im Jahr 2022 eine umfassende Erneuerung der Fenster, die nun mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind und sich über Smarthome steuern lassen. Die einbruchsichere Eingangstür, ebenfalls aus 2022, unterstreicht das Sicherheitskonzept des Objektes.

Im selben Jahr wurde auch das Dach samt Isolierung erneuert, wodurch energetische Aspekte besonders berücksichtigt wurden und das ausgebauten Dachgeschoss eine Modernisierung erfahren hat.

Angenehme Wohnatmosphäre entsteht durch den Kaminofen mit einer Leistung von 7,3 kW, der an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die Ausrichtung der Terrasse und des Gartens nach Süden ermöglicht sonnige Stunden im Freien. Durch die Lage abseits der Straße kommen Bewohner in den Genuss eines ungestörten Wohnumfelds.

Der Vollkeller stellt weiteren Stauraum bereit und eröffnet zusätzliche Optionen für individuelle Gestaltung.

Die Einzelgarage ist über eine verkehrsberuhigte Sackgasse erreichbar und bietet eine bequeme Parkmöglichkeit und von dort Zugang zum Garten.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die konsequente Instandhaltung und die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Modernisierungen machen dieses Reihenmittelhaus zu einer interessanten Option für alle, die eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und zeitgemäßer Technik suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Property ID: 26140243 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## Details of amenities

- Familiengerechter Grundriss
- Abseits der Straße
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Neue Fenster 2022 mit Rollläden und Smarthome-Steuerung
- Neue einbruchsichere Eingangstür 2022
- Offene Küche
- Zwei Bäder
- Kaminofen 7,3 kW
- Vollkeller
- Terrasse und Garten nach Süden
- Dach mit Isolierung neu 2022
- Einzelgarage über verkehrsberuhigte Sackgasse erreichbar

**Property ID: 26140243 - 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: 26140243 - 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: 26140243 - 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)