

Hamburg - Schnelsen

# Sonnenstunden genießen auf großzügigem Südwestbalkon

Property ID: 26140249



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

**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26140249 - 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: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## At a glance

Property ID	26140249	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	01.06.2026		
Floor	1		
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.08.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel: 0800 - 333 33 09 VP

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*

Property ID: 26140249 - 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: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## A first impression

Willkommen zu dieser gepflegten Etagenwohnung aus dem Jahr 1995, die sich mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> ideal für Singles, Paare oder Berufspendler eignet. Die Wohnung zeichnet sich durch eine klare Raumaufteilung und attraktive Details aus, die das tägliche Leben komfortabel gestalten.

Beim Betreten der Immobilie befindet man sich zunächst im Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Zimmern ermöglicht. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Zimmer, die Raum für individuelle Einrichtungsideen lassen. Das Badezimmer ist idealerweise als Vollbad mit zusätzlicher Dusche ausgeführt.

Ein vorhandene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet-. Der angrenzende Wohnbereich erhält durch große Fenster viel Tageslicht und ermöglicht den Zugang zum großzügigen Südwestbalkon. Dieser Außenbereich eignet sich bestens für erholsame Stunden an der frischen Luft und bietet ideale Voraussetzungen für das Genießen der Sonnenstunden am Nachmittag und Abend.

Für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt der im Angebot enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der ein sicheres und geschütztes Abstellen des Fahrzeugs ermöglicht und den Alltag deutlich erleichtert. So bleibt die mühsame Parkplatzsuche erspart, und das Auto ist stets schnell erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten, sodass einem schnellen Einzug nichts entgegensteht. Der Balkon wurde 2024 saniert, die Heizung wurde Ende 2025 erneuert und eine hochmoderne Hybridheizung inkl. Wärmepumpe eingebaut. Diese sorgt auch in der kälteren Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima und ist effizient in der Wärmeversorgung der gesamten Wohnfläche. Der noch gültige Energieausweis

bezieht sich noch auf die vorherige Gas-Zentralheizung.

Für weitere Informationen, einen persönlichen Besichtigungstermin oder die Zusendung zusätzlicher Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Wohnung verbindet praktischen Wohnkomfort mit durchdachter Ausstattung und bietet damit ein attraktives Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## Details of amenities

- Einbauküche
- Vollbad mit Dusche
- großer Südwestbalkon, kürzlich saniert
- neue Hybridheizung Wärmepumpe
- Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## All about the location

Schnelsen 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 Kollauwanderweg laden zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein.

Der Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V., der Golfclub Hamburg Wendlohe, der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten ein abwechslungsreiches Programm für Erwachsene und Kinder.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken in Niendorf sind in wenigen Gehminuten erreicht. Zu ausgedehnten Shoppingtouren laden das Tibarg-Center oder auch die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt ein. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der Frohmestraße in Schnelsen sind gut erreichbar. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden.

Schnelsen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und den Flughafen Fuhlsbüttel in der Nachbarschaft.

Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt mit der Metrobuslinie 5 in einer knappen halben Stunde. Mit dem Pkw die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Autominuten und den Hamburger Flughafen in ca. 10 Autominuten. Die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A7 ist ein weiterer Vorteil, die Anschlussstelle Schnelsen ist in 5 Minuten erreichbar.

**Property ID: 26140249 - 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 vorbehaltenlich 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: 26140249 - 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)