

Hamburg - Schnelsen

Sehr gepflegte 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse - einfach streichen und einziehen

Property ID: 26140258

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,32 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

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

Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

At a glance

Property ID	26140258
Living Space	ca. 76,32 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1969

Purchase Price	339.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	15.03.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	136.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

The property



Property ID: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Floor plans



Wegweizerplan, nicht maßstabstreu

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: 26140258 - 22457 Hamburg - Schnelsen

A first impression

Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 präsentiert sich diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76,32 m² und bietet ausreichend Platz sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern.

Das Gebäude empfängt Sie mit einer modernen Klinkerfassade und einem großflächig verglasten Eingangsbereich, der einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt.

Über den großzügigen Flur gelangt man in alle Räume. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fenstern und einem direkten Zugang zur Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist.

Die separate Küche ist mit modernen Einbaumöbeln versehen und bietet neben einer geschmackvollen Fliesengestaltung viel Arbeitsfläche sowie Stauraum.

Das Schlafzimmer ist zur Hauseingangsseite gelegen, das zweite Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer überzeugt durch einen schönen Ausblick ins Grüne.

Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine Dusche mit Glastrennwand, ein WC und ein Waschtischbecken. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und die Möglichkeit zur optimalen Belüftung.

Ein weiteres Highlight ist die überdachte Terrasse, die über das Wohnzimmer begehbar ist. Die Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz und die grüne Umrahmung durch Hecken schafft einen natürlichen Sichtschutz.

Die Wohnung wurde im Jahr 2006 umfangreich modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Eine zentrale Heizungsanlage, die 1991 erneuert wurde, sorgt für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit. Als Fußbodenbelag wurden Laminat und Fliesen gewählt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Außenanlagen sind ansprechend angelegt, mit gepflasterten Wegen und viel umliegendem Grün. Moderne Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen befinden sich gut zugänglich auf dem Grundstück.

Die Wohnung eignet sich optimal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen. Die hervorragende Raumaufteilung, der gute Zustand und die Lage im Erdgeschoss machen dieses Angebot besonders attraktiv. Auch für Anleger ist die Immobilie ein interessantes Angebot. Das gemäß Wirtschaftsplan 2027 ausgewiesene Wohngeld in Höhe von € 474,00 verteilt sich auf umlagefähige Kosten in Höhe von € 255,00 und nicht umlagefähige Kosten von € 219,00.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Property ID: 26140258 - 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 Golf Freunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handicap 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: 26140258 - 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 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: 26140258 - 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