

Hamburg Niendorf - Niendorf

Grüne Rückzugsoase im Erdgeschoss mit außergewöhnlich großer Tiefgarage

Property ID: 26140263



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - 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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

At a glance

Property ID	26140263
Living Space	ca. 69 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	3 x Underground car park

Purchase Price	395.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	21.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2013

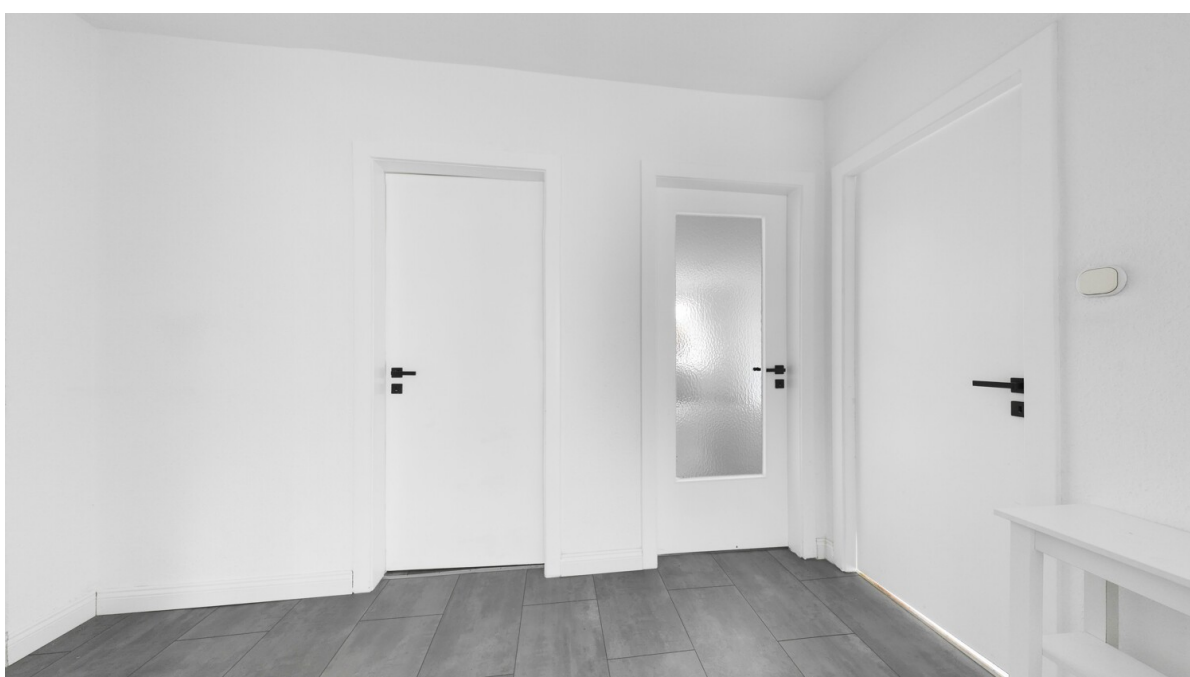
Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

The property



Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Floor plans



3D-Modell, nicht maßstäblich



Abgrenzungslinien, 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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1964 mit einer Wohnfläche von ca. 69 m². Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist Teil eines ansprechenden Mehrfamilienhauses mit Backsteinfassade. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einer sehr guten Umgebung, die für ein angenehmes und entspanntes Wohnen sorgt.

Bereits von außen präsentiert sich das Wohnhaus mit gepflegten Grünanlagen, zahlreichen Sträuchern und einem liebevoll angelegten Vorgarten, die einen einladenden ersten Eindruck vermitteln.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und besticht durch einen großen Fensterbereich, der für viel Tageslicht sorgt.

Im gesamten Wohnbereich, im Flur und in den Schlafzimmern ist einheitlicher, moderner Laminat in dezentem Grau verlegt, der dem Ambiente eine zeitgemäße Note verleiht.

Die Küche ist mit einer Einbauküche mit weißen Fronten ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt auch hier für angenehmes Licht und einen Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über ein Fenster, das für optimale Belüftung und Helligkeit sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die überdachte Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt und von Pflanzen umrahmt ist. Von hier aus gelangt man direkt in den weitläufigen, gemeinschaftlichen Garten.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die außergewöhnlich große Tiefgarage, die sich direkt unter der Wohnung befindet. Sie bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Kajaks und SUPs. Eine Werkstattecke mit Werkbank ist ebenfalls vorhanden. Die Einfahrt und das Tor zur Tiefgarage sind ebenerdig und leicht zugänglich.

Die Kombination aus ruhiger und dennoch zentraler Lage in einer gepflegten Nachbarschaft, einer großzügigen Raumaufteilung und einer besonderen Tiefgaragenlösung macht diese Erdgeschosswohnung besonders interessant. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses Angebots und genießen Sie die Verbindung aus urbanem Wohnen und naturnaher Umgebung.

Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Details of amenities

- sehr gute Lage
- ruhige Anliegerstraße
- gepflegter Zustand
- außergewöhnlich große Tiefgarage, die sich unter der Wohnung befindet

Property ID: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - 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 ist mit wenigen Schritten 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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

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: 26140263 - 22459 Hamburg Niendorf - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com