

Hamburg – Schnelsen

Excelente estado y características: casa adosada KfW-70, no requiere pintura.

Número de propiedad: 25140240



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 859.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m²

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

De un vistazo

Número de propiedad	25140240
Superficie habitable	ca. 113 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	859.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 49 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	17.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	67.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



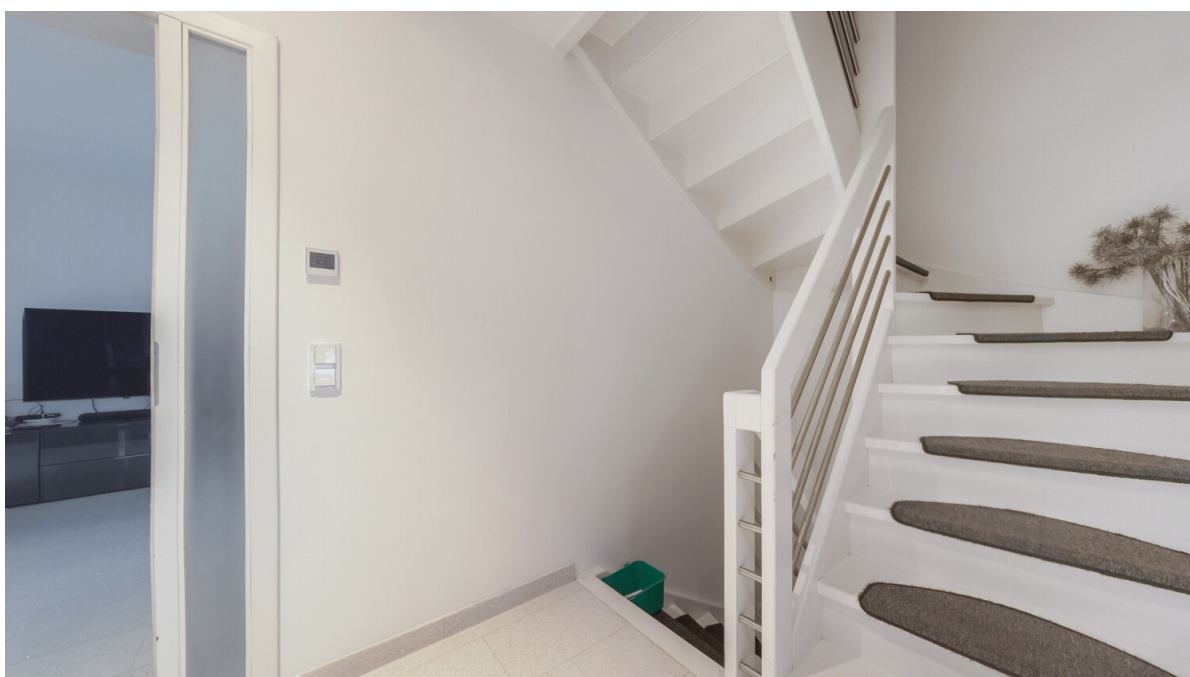
Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



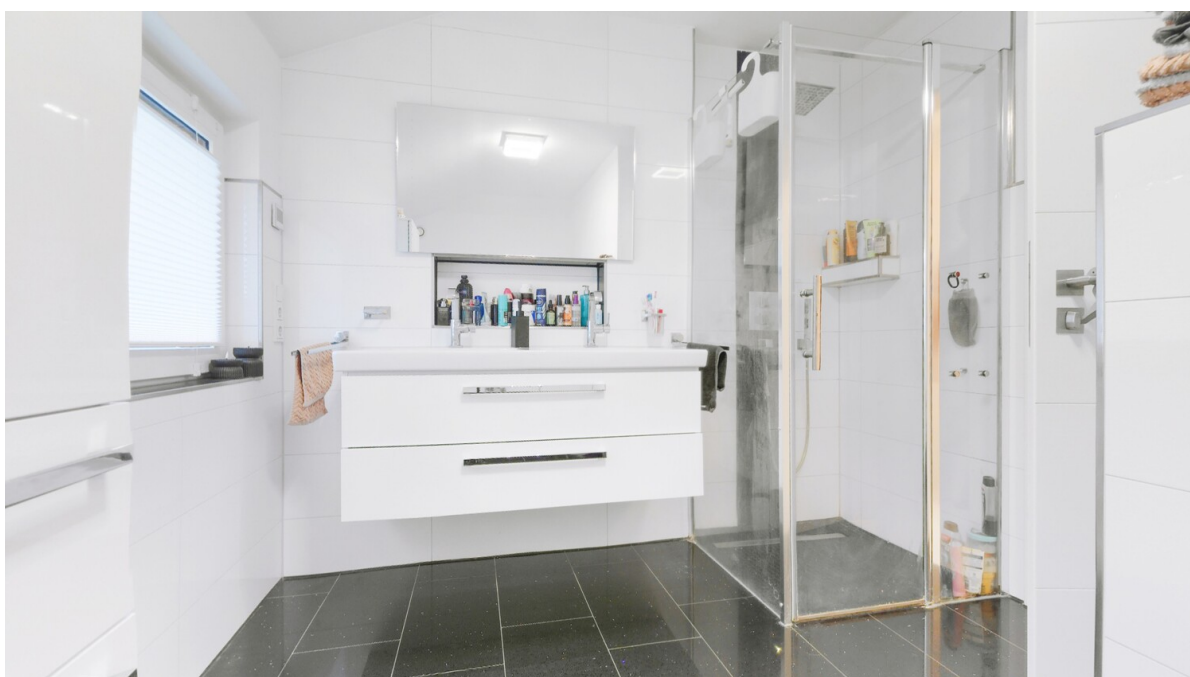
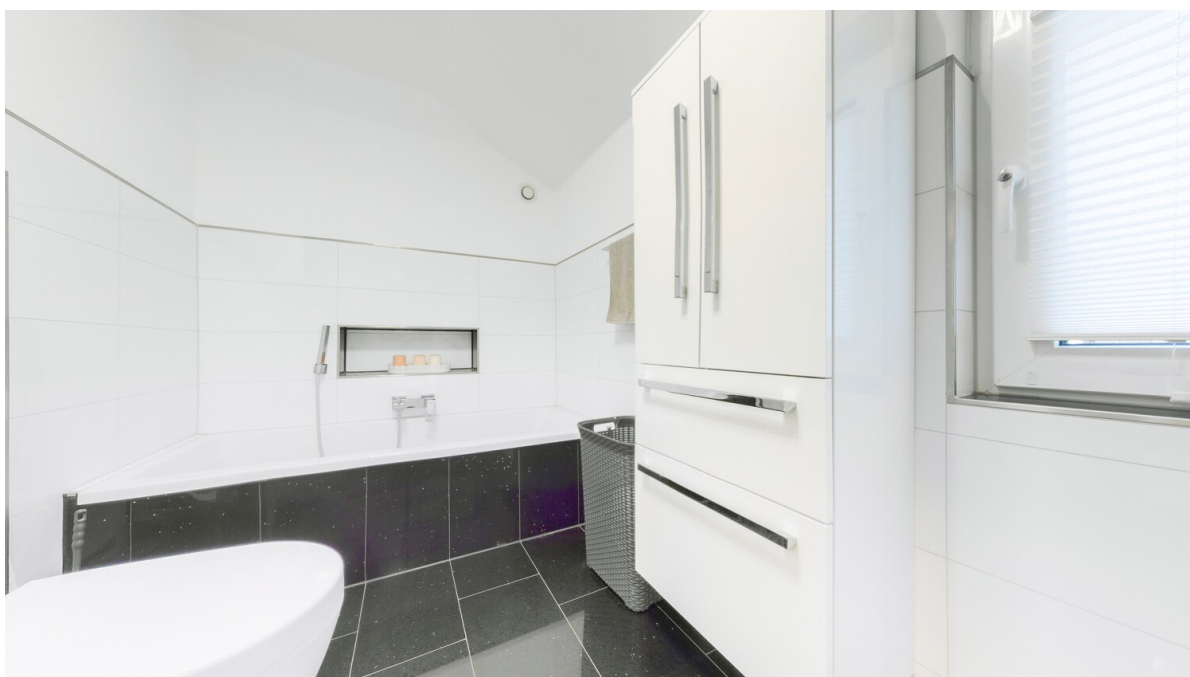
Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



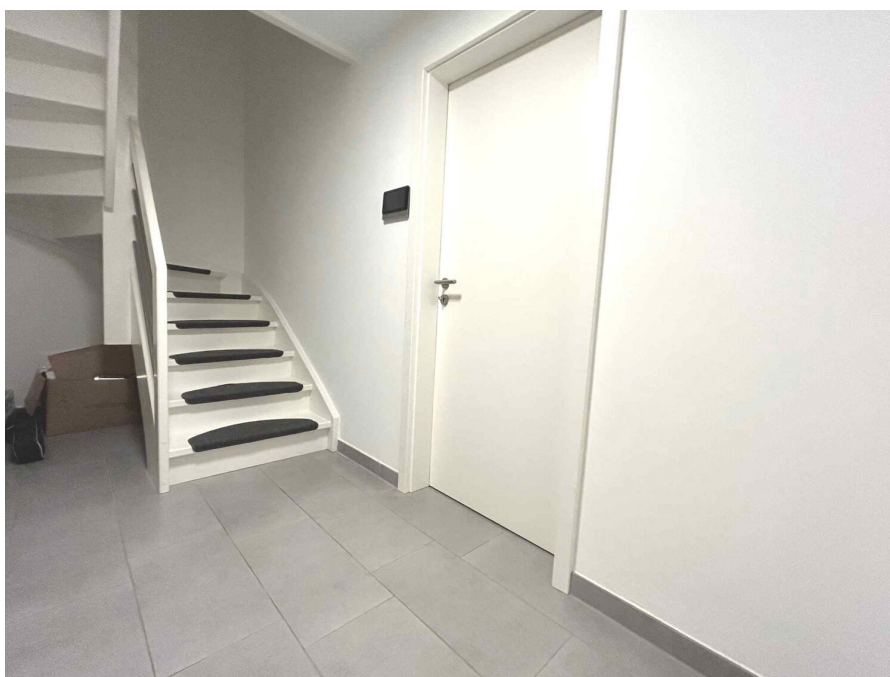
Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad



Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Una primera impresión

Esta casa adosada seminueva, construida en 2015, se encuentra en un estado excepcionalmente bien mantenido e impresiona por su arquitectura contemporánea y acabados de alta calidad. La propiedad se encuentra en una parcela legalmente subdividida de aproximadamente 296 m² y ofrece aproximadamente 113 m² de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para toda la familia. Su distribución, ideal para familias, con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, se adapta perfectamente a las necesidades de los hogares modernos. La casa irradia un ambiente acogedor desde el primer momento. Los amplios ventanales en todas las zonas de estar garantizan un ambiente agradable y luminoso. El salón-comedor de planta abierta es el corazón de la casa e invita a pasar tiempo con familiares y amigos. Una estufa de leña de alta calidad con chimenea exterior independiente proporciona un calor acogedor en los días más fríos y completa la cómoda experiencia de vida. La exclusiva cocina, con una moderna isla y encimeras de granito, cuenta con electrodomésticos de alta gama y permite cocinar de forma cómoda y de alta calidad. La calefacción por suelo radiante, presente en toda la casa, incluido el sótano, garantiza un clima interior confortable en todo momento. La propiedad cumple con la norma de eficiencia energética KfW-70 y está equipada con un moderno sistema de ventilación que contribuye a un ambiente saludable. El baño es elegante y funcional, con grifería de alta calidad y una distribución impecable, con bañera y ducha a ras de suelo. Un sótano adicional, completamente terminado, ofrece diversos usos, ya sea para aficiones, como habitación para adolescentes o de invitados, como despacho o trastero. Aquí también se encuentran los sistemas técnicos del edificio. Tanto la fachada como el interior se han pintado recientemente, lo que realza aún más el aspecto impecable de la casa. Desde 2022, se han llevado a cabo numerosas reformas, incluyendo la construcción de una amplia terraza cubierta. Aquí podrá relajarse y disfrutar del sol de la tarde, ya que la terraza y el jardín están orientados al oeste. El jardín, con un cuidado paisajismo impecable, ofrece total privacidad e incluye una caseta independiente y un práctico espacio para guardar leña. Dispone de dos cómodas plazas de aparcamiento techado para sus vehículos, que complementan a la perfección la propiedad. Su tranquila ubicación en un barrio consolidado resulta especialmente atractiva para familias y ofrece un ambiente agradable. Esta propiedad es ideal para quienes valoran una casa de alta calidad, prácticamente nueva, con características bien diseñadas y bajos costos de energía y operación. Estaremos encantados de concertar una visita y brindarle más información. Descubra las numerosas ventajas de esta casa. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Detalles de los servicios

- Familiengerechter Grundriss
- Real geteiltes Grundstück
- Kfz-70-Standard mit Be- und Entlüftungsanlage der Firma Zender ComforAir
- Heizungsanlage Firma Viessmann
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Keller
- 3 Flachkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- Hochwertige Ausstattung
- Moderne, hochwertige offene Küche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte
- Äußerst gepflegte Immobilie
- Fassade und Innenräume neu gestrichen
- Hochwertiger Kaminofen mit externer Luftzufuhr
- Wohnlich ausgebauter Vollkeller
- Überdachte Terrasse
- Zwei Carportstellplätze
- Terrasse und Garten nach Westen gerichtet
- Gartenhaus und Holzaufbewahrungsmöglichkeit
- Gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- Niedrige Energie- und Verbrauchskosten

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Todo sobre la ubicación

Das familienfreundliche Wohnviertel Schnelsen ergänzt diese Vorzüge durch seinen charmanten suburbanen Charakter und eine besonders ausgewogene demografische Struktur. Hier erleben Familien eine ruhige und sichere Umgebung, die durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile lokale Wirtschaft geprägt ist. Die gute Anbindung an Hamburg über die AKN sowie Buslinien und die Nähe zur Autobahn A7 ermöglichen eine flexible Mobilität, während laufende Neubau- und Modernisierungsprojekte das Wohnumfeld kontinuierlich aufwerten. Schnelsen bietet somit eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf Qualität und Gemeinschaft legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Schulen wie der Julius-Leber-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten reicht. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und das Albertinen Krankenhaus, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ein, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Stunden im Freien bieten. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die S-Bahn-Station Schnelsen Süd in nur sieben Minuten Fußweg, garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Dieses Wohnumfeld vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein harmonisches und erfülltes Leben ermöglicht. Schnelsen in Hamburg ist somit ein herausragender Standort, der mit seiner exzellenten Infrastruktur und seinem familienorientierten Charakter die besten Voraussetzungen für ein glückliches Zuhause schafft.

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com