Hamburg – Schnelsen

Charmantes Einfamilienhaus auf schönem Grundstück im begehrten Märchenviertel

Número de propiedad: 25140234

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 575 m²

Número de propiedad: 25140234 - 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: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

De un vistazo

Número de propiedad	25140234
Superficie habitable	ca. 80 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1946
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	22.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	289.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1946

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

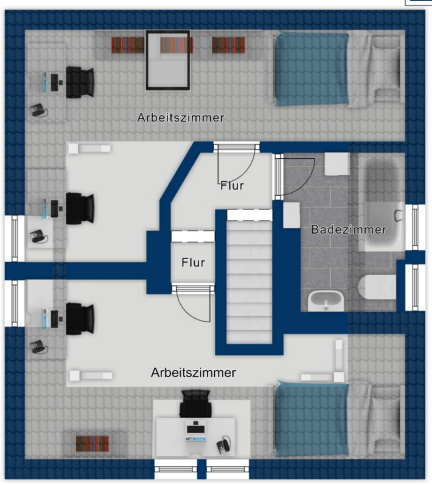
Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La propiedad

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Planos de planta

VON POLL IMMOBILIEN®



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: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus im beliebten Märchenviertel steht auf einem ca. 575 m² großen Grundstück und wurde 1946 in solider Massivbauweise errichtet. In 1950 erfolgte eine Aufstockung und in 1958 wurden drei Dacherker ausgebaut. So bietet das Haus heute eine Wohnfläche von ca. 80 m², verteilt auf vier Zimmer über zwei Ebenen. Zusätzlich ist es unterkellert und bietet somit viel zusätzliche Nutzfläche.

Erdgeschoss
Über den Hauseingang betreten Sie die Diele, von der aus Sie Zugang zu einem Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, einem Tageslicht-Duschbad sowie zur Tageslichtküche haben. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Holzterrasse. Über die Holzterrasse gelangen Sie in den hinteren Teil des Grundstücks.

Obergeschoss
Hier erwarten Sie zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen kleinen, nicht ausgebauten Spitzboden.

Kellergeschoss
Der Keller verfügt über einen separaten Außenzugang. Neben dem Hauswirtschaftsraum mit Gas-Brennwerttherme (Marke Wolf aus 2014) stehen weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Sanierungsmaßnahmen:
Wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 1996 und 2014 durchgeführt. Im Jahr 1996 erfolgten die Dachsanierung sowie die Erneuerung der Fenster im Erd- und Obergeschoss, mit Ausnahme eines einzelnen Fensters. Im Jahr 2014 wurden die Elektrik, die beiden Bäder im Erd- und Obergeschoss, die Kellerfenster sowie die Bodenbeläge erneuert. Darüber hinaus wurde die oberste Geschossdecke zum Spitzboden nachträglich gedämmt.

Zusammengefasst besticht das Einfamilienhaus durch einen durchdachten Grundriss, einen schönen Garten und eine attraktive Lage.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Detalles de los servicios

- Modernes Duschbad im Erdgeschoss sowie Badezimmer im Obergeschoss, jeweils aus 2014
- Gas-Brennwerttherme (Wolf) aus 2014
- Einbauküche
- Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss (bis auf eines) aus 1996
- Fenster im Keller aus 2014
- Elektrik aus 2014
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Keller mit viel zusätzlicher Nutzfläche
- Große Holzterrasse, renovierungsbedürftig

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im beliebten Märchenviertel im Hamburger Stadtteil Schnelsen, welches zum Bezirk Eimsbüttel gehört.

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).

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.

Número de propiedad: 25140234 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 289.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25140234 - 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