

Hamburg – Schnelsen

# Moderne 2-Zimmer-Stadtwohnung in zentraler Lage mit Eckbalkon

Número de propiedad: 25140237



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.200 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25140237 - 22459 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## De un vistazo

Número de propiedad	25140237
Superficie habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	01.01.2026
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	1.200 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Geotermia	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.05.2033	Demanda de energía final	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La propiedad



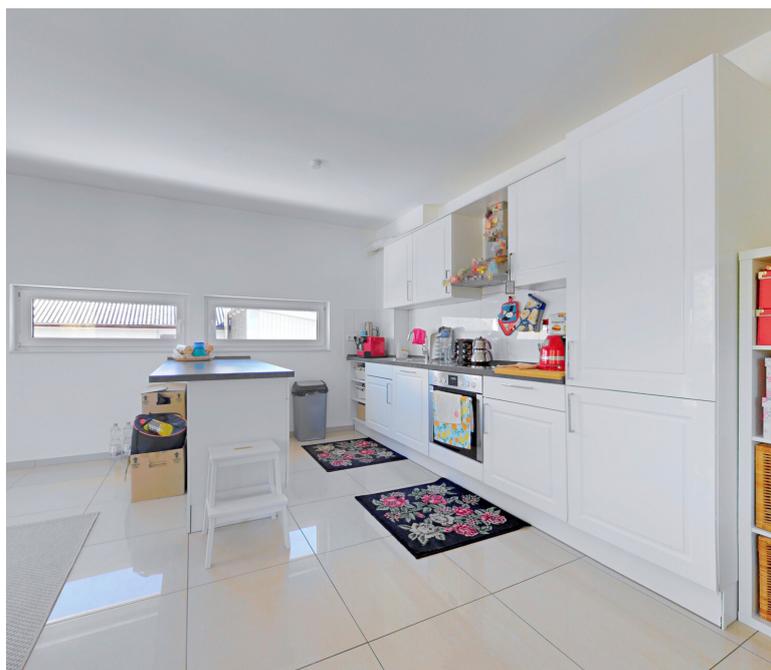
Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25140237 - 22459 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Una primera impresión

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bestehend aus 7 Einheiten wurde im Jahr 2013 in massiver und energieeffizienter KfW-70-Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bietet sie ein gelungenes Zusammenspiel aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und nachhaltiger Energieeffizienz.

Über die Diele gelangt man in das helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche sowie Zugang zum schönen Eckbalkon. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Zur hochwertigen Ausstattung gehört eine effiziente Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Beheizung erfolgt dabei über eine energieeffiziente Wärmepumpe im Erdreich, welches sich in den niedrigen Nebenkosten der Wohnung positiv bemerkbar macht.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem ist die Wohnung gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, wobei die nächste Bushaltestelle lediglich ca. 160 m entfernt ist.

Im Mietpreis enthalten sind ein Außenstellplatz sowie ein Kellerraum, der zusätzliche Staufläche bietet.

Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart. Darüber hinaus ist eine Staffelmiete vorgesehen, bei der sich die Kaltmiete jährlich um 40 € erhöht.

Zusammengefasst eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare mit einem gehobenem Wohnanspruch. Die Wohnung ist ab dem 01.01.2026 verfügbar und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Vorab stellen wir Ihnen gerne auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Detalles de los servicios

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer inklusive Einbauküche und Eckbalkon
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Außenstellplatz inklusive
- Kellerraum inklusive

Número de propiedad: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Todo sobre la ubicación

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).

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 vor der Haustür 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 650 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 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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