

Hamburg – Schnelsen

## Excellent état et caractéristiques - Maison jumelée KfW-70, aucune peinture nécessaire.

CODE DU BIEN: 25140240



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

PRIX D'ACHAT: 859.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 296 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140240
Surface habitable	ca. 113 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	859.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 49 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	67.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2015



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

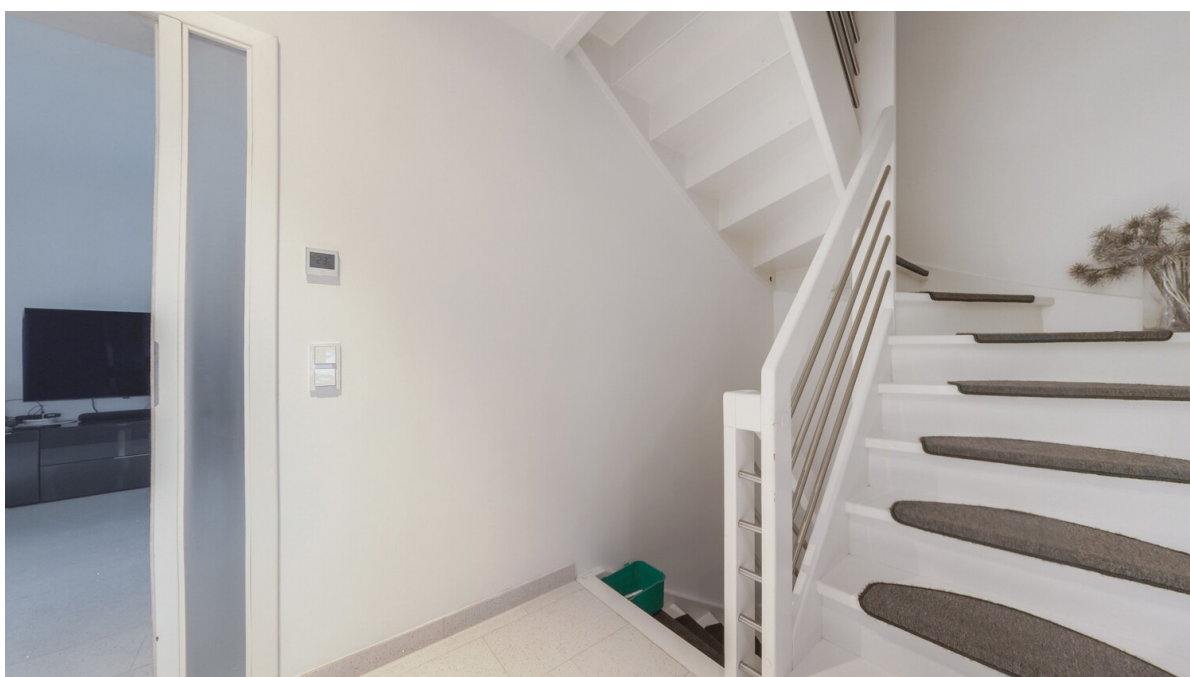
## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



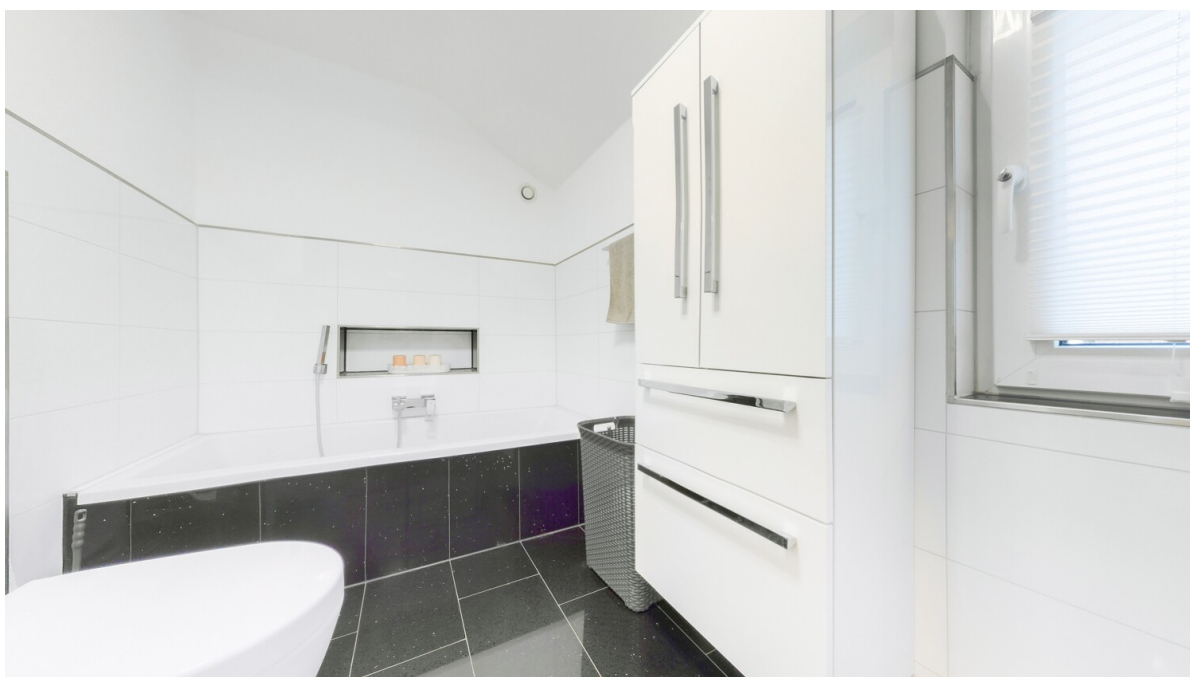
CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





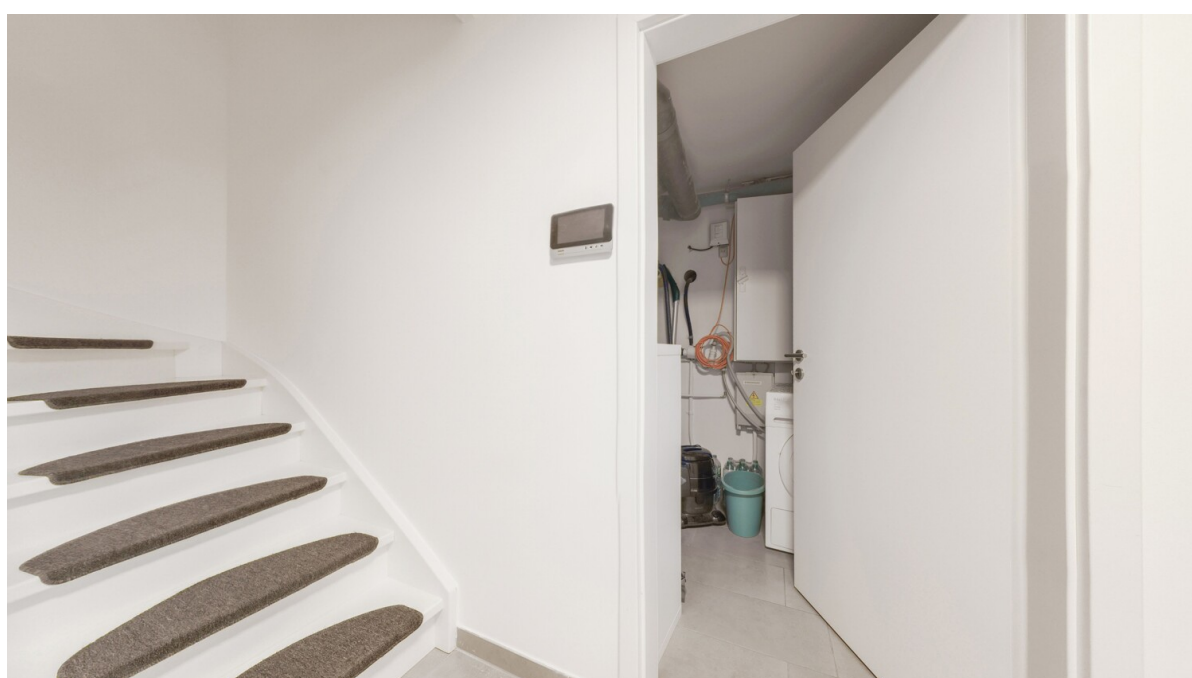
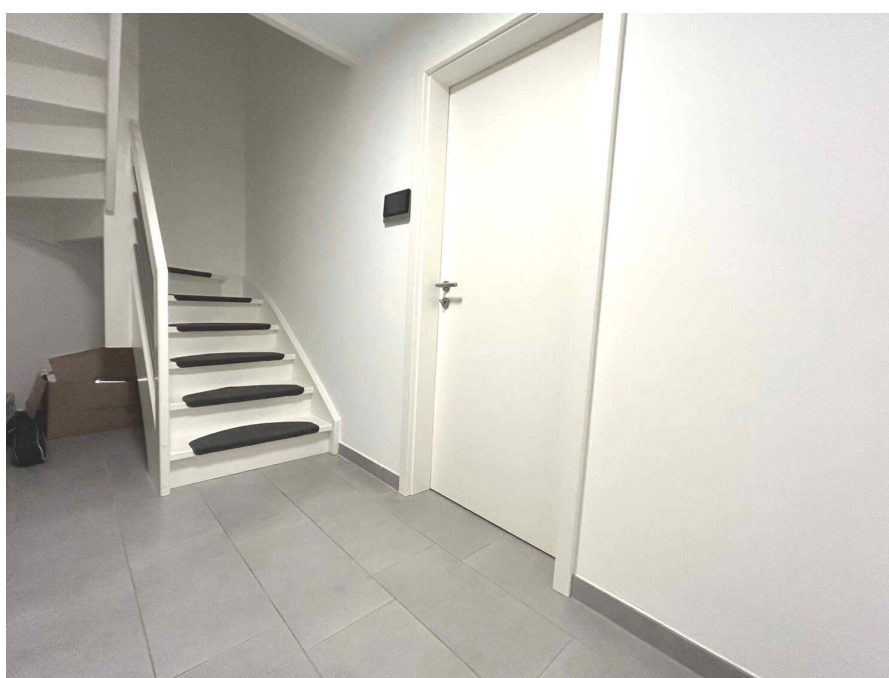
CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Une première impression

Cette maison jumelée quasi neuve, construite en 2015, est en parfait état et séduit par son architecture contemporaine et ses prestations haut de gamme. Située sur un terrain légalement divisé d'environ 296 m<sup>2</sup>, elle offre environ 113 m<sup>2</sup> de surface habitable, un espace généreux pour toute la famille. Son agencement convivial, avec quatre pièces dont trois chambres, répond parfaitement aux besoins des foyers modernes. Dès l'entrée, une ambiance chaleureuse se dégage de la maison. De grandes fenêtres dans toutes les pièces à vivre baignent la maison de lumière naturelle. Le séjour/salle à manger ouvert est le cœur de la maison et invite à la convivialité. Un poêle à bois de qualité, avec conduit extérieur indépendant, procure une chaleur agréable lors des journées plus fraîches et contribue au confort de vie. La cuisine exclusive, avec son îlot central moderne et ses plans de travail en granit, est équipée d'appareils haut de gamme et permet de cuisiner avec aisance et professionnalisme. Le chauffage au sol, présent dans toute la maison, y compris au sous-sol, assure un confort thermique optimal en toutes saisons. La propriété répond à la norme énergétique KfW-70 et est équipée d'un système de ventilation moderne contribuant à un environnement sain. La salle de bains, à la fois élégante et fonctionnelle, est dotée d'équipements haut de gamme et d'une configuration bien pensée avec baignoire et douche à l'italienne. Un sous-sol supplémentaire, entièrement aménagé, offre de multiples possibilités : salle de loisirs, chambre d'adolescent ou d'amis, bureau ou espace de rangement. Les installations techniques du bâtiment y sont également installées. La façade et l'intérieur ont été récemment repeints, renforçant l'aspect soigné de la maison. Depuis 2022, de nombreuses améliorations ont été apportées, notamment la construction d'une vaste terrasse couverte. Orientée ouest, la terrasse et le jardin offrent un cadre idéal pour se détendre et profiter du soleil de l'après-midi. Le jardin, magnifiquement paysagé, garantit une intimité totale et comprend un abri de jardin et un espace de rangement pratique pour le bois de chauffage. Deux places de parking couvertes sont disponibles pour vos véhicules, complétant parfaitement cette propriété. Située au calme dans un quartier résidentiel établi, cette propriété est particulièrement appréciée des familles et offre un cadre de vie agréable. Elle est idéale pour ceux qui recherchent une maison de grande qualité, quasi neuve, avec des prestations bien pensées et des coûts d'entretien et d'énergie réduits. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous fournir de plus amples informations. Découvrez les nombreux atouts de cette maison ! Nous attendons votre demande avec impatience.



CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Détails des commodités

- Familiengerechter Grundriss
- Real geteiltes Grundstück
- Kfw-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

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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