

Hamburg – Niendorf

Spacieuse maison jumelée idéalement située avec vue imprenable sur le sentier de randonnée de Kollau

CODE DU BIEN: 25140218



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,9 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 635 m²

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

- 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140218
Surface habitable	ca. 171,9 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	246.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



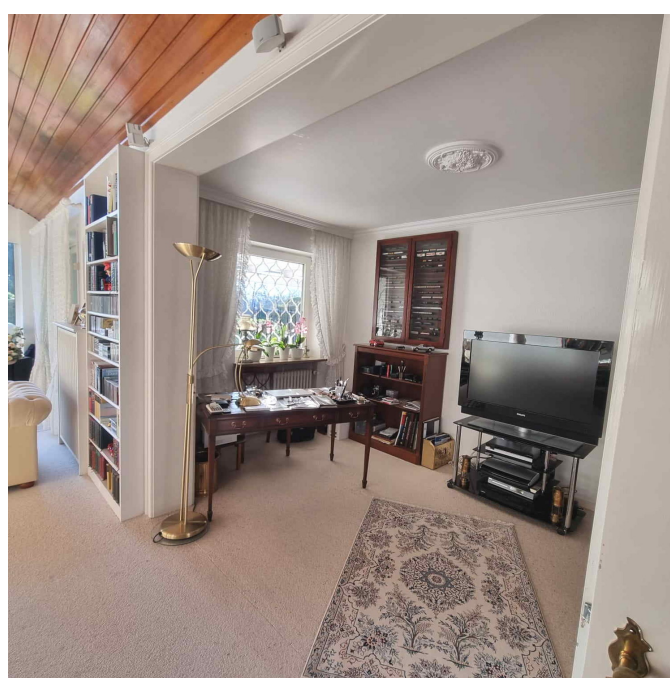
CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



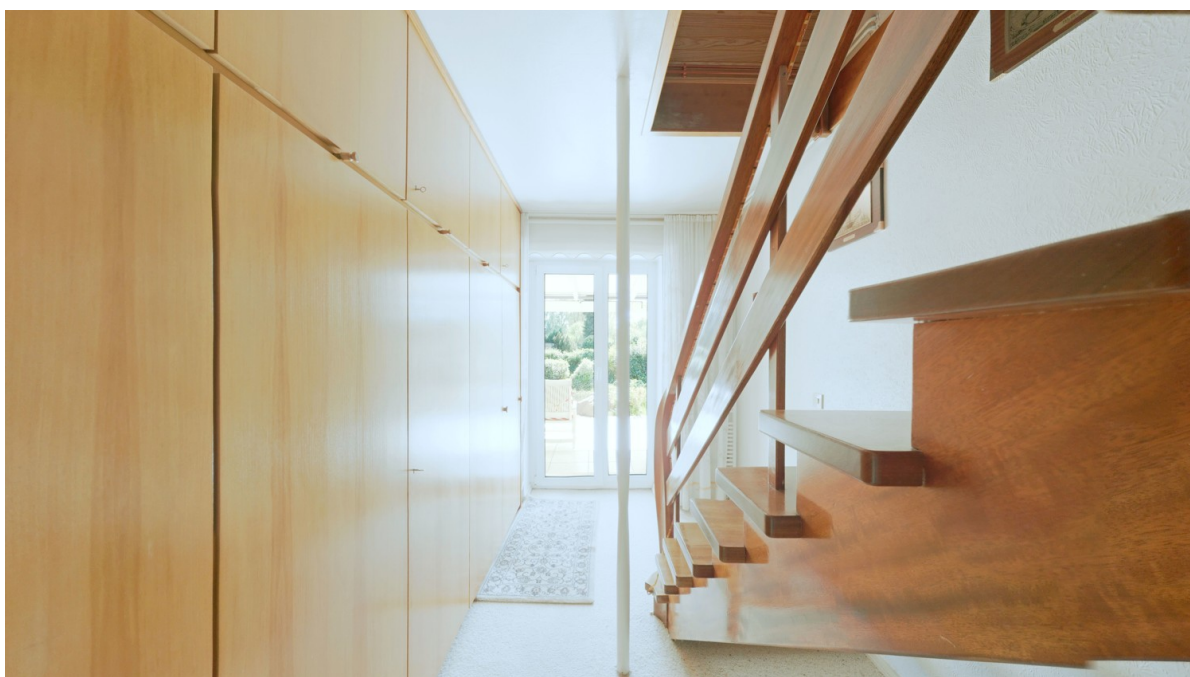
CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

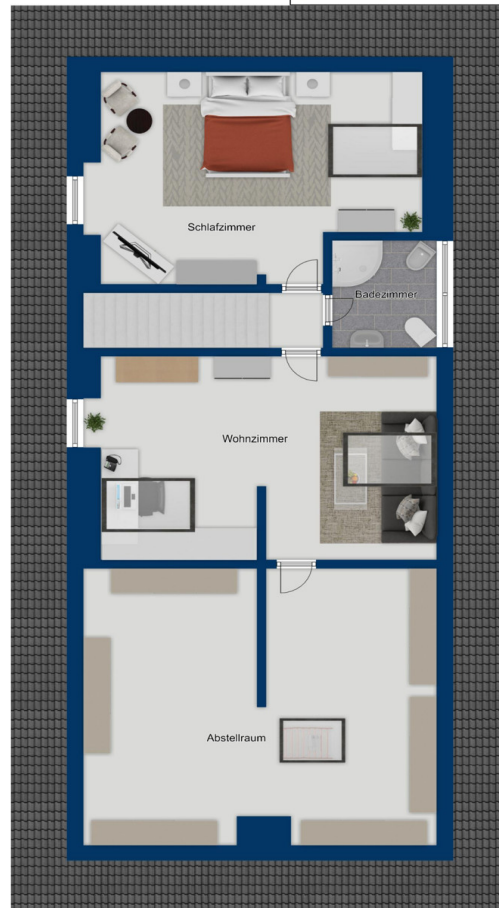
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1966 et agrandie en 1974 par l'aménagement des combles, offre une surface habitable d'environ 172 m² sur un terrain d'environ 635 m². Elle constitue un véritable havre de paix pour vous et votre famille. Située dans une impasse tranquille, à proximité du sentier de randonnée de Kollau, elle bénéficie d'une vue imprenable sur la verdure environnante. L'entrée principale, côté rue, donne sur un hall desservant les pièces du rez-de-chaussée. Le spacieux séjour/salle à manger, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, s'ouvre sur une terrasse couverte et le jardin. Aux alentours, la cheminée crée une ambiance chaleureuse. Le rez-de-chaussée comprend également deux autres chambres, une cuisine, une salle de bain avec fenêtre et des toilettes. Un escalier en bois ouvert mène aux combles aménagés, qui abritent deux pièces supplémentaires et une salle d'eau. Un grand espace de rangement se trouve également à ce niveau. La propriété dispose d'un sous-sol complet. Outre un garage souterrain, des locaux techniques et des espaces de rangement, le sous-sol comprend une grande salle de loisirs avec sauna. Les fenêtres en PVC à double vitrage sont équipées de volets roulants électriques. Un système photovoltaïque sur le toit complète la consommation électrique de la maison. Un véhicule peut être garé dans le garage souterrain et un autre sur la propriété. L'emplacement exceptionnel de cette propriété est particulièrement remarquable. Elle se situe dans l'une des rues les plus prisées du quartier et donne directement sur le sentier de randonnée de Kollau. Les propriétaires voisins bénéficient d'un espace vert commun d'environ 5 893 m² dans ce secteur, offrant une vue dégagée. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite !

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Détails des commodités

- Baujahr 1966 mit Dachausbau 1974
- beste Lage in Niendorf
- Sackgassenlage
- zwei Bäder
- Vollkeller
- Sauna im Keller
- Tiefgarage und Außenstellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- schön angelegter Garten
- überdachte Terrasse
- perfekte Südwestausrichtung
- zusätzlich Teileigentum an Gemeinschaftsgrundstück Grünland
- unverbaubarer Blick am Kollauwanderweg

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Tout sur l'emplacement

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 "Schippelsweg" und "Niendorf Nord" ist weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

CODE DU BIEN: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

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

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

www.von-poll.com