

Hamburg – Schnelsen

## Propriété de rêve près de l'hôpital Albertinen

**CODE DU BIEN: 25140224**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 736 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN

25140224

Prix d'achat

490.000 EUR

Type d'objet

Plot

Commission pour le  
locataire

Käuferprovision  
beträgt 7,14 % (inkl.  
MwSt.) des  
beurkundeten  
Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



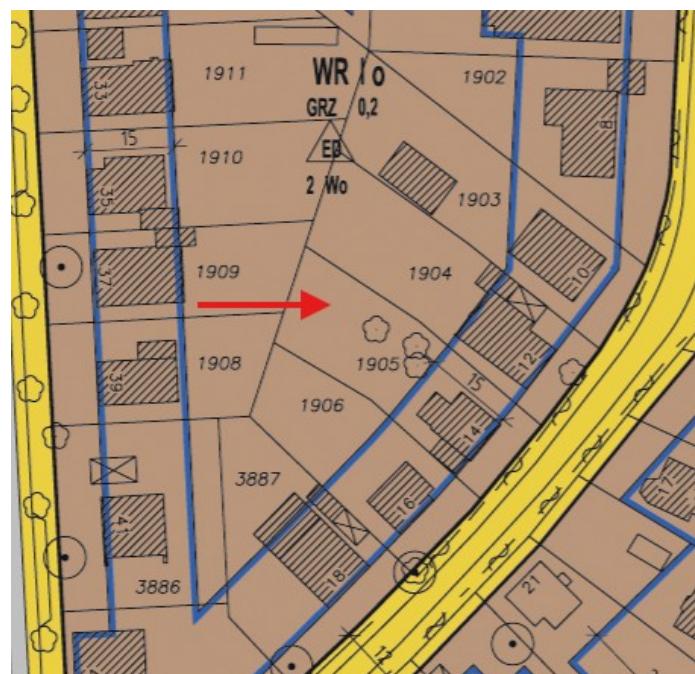
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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



CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



The image features a collage of digital marketing elements. On the left, a laptop screen displays a real estate search interface with filters and a map. In the center, a smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Below the phone is a large QR code. To the right, a dark blue vertical panel contains the VON POLL logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is visible.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

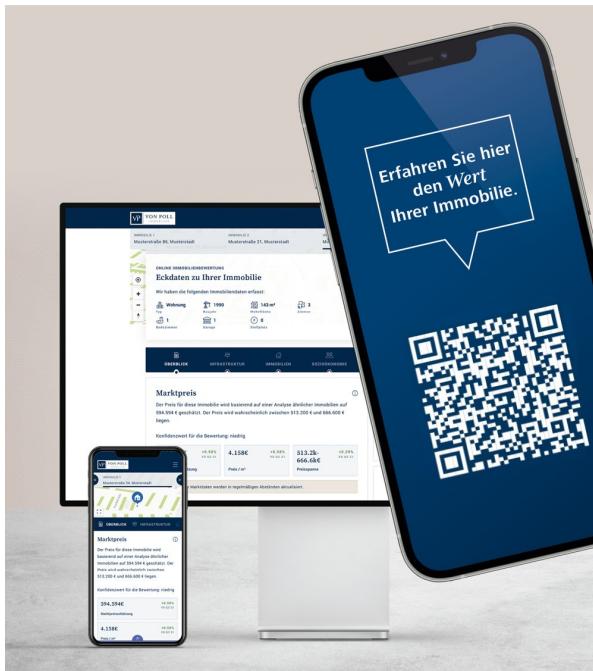
Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gold Partner

Immo Scout24

VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

M: +49 176 - 47 76 88 21  
E: max.oldehaver@von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Une première impression

Ce terrain aux proportions idéales bénéficie d'une situation privilégiée à Hambourg-Schnelsen, dans une rue calme à proximité immédiate de l'hôpital Albertinen. Le quartier environnant se caractérise par des maisons individuelles et jumelées bien entretenues, dans un cadre verdoyant. Le terrain proposé ici se prête à la construction d'une maison individuelle ou jumelée. Aucune obligation de construire n'est imposée. Le terrain mesure environ 16 mètres de large et 46 mètres de profondeur. Le plan d'urbanisme applicable est le plan Schnelsen 38, daté du 3 novembre 2004. Ce plan autorise une construction de plain-pied, de plain-pied, avec un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,2. Une étude préalable de faisabilité permettra d'obtenir des informations définitives concernant les possibilités d'aménagement. Un bâtiment est déjà présent sur le terrain. Les frais de démolition sont à la charge des acquéreurs.

**CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Schnelsen, der zum Bezirk Eimsbüttel gehört.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern – ein familienfreundliches Wohnquartier mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Bäcker befinden sich in unmittelbarer Nähe – u.?a. rund um die Frohmestraße oder im nahegelegenen Modezentrum. Auch größere Einkaufszentren wie das „Eidelstedt Center“ oder das „Niendorfer Gehege“ mit Wochenmarkt und zahlreichen Fachgeschäften sind schnell erreichbar. Ein weiteres Plus ist die unmittelbare Nähe zum Albertinen-Krankenhaus, einem der größten und renommiertesten Krankenhäuser im Hamburger Westen.

Für Familien besonders attraktiv: Mehrere Kitas und Schulen liegen im näheren Umfeld, ebenso wie Spielplätze und Sportvereine. Die grüne Umgebung, insbesondere das beliebte Niendorfer Gehege, lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden: Über die A7 (Anschlussstelle Schnelsen) erreicht man die Hamburger Innenstadt oder das Umland zügig mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie den nahen S-Bahnhof Schnelsen (S3/S21) bestens gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25140224 - 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)