

Hamburg - Schnelsen

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Sonnenbalkon und ausgebautem Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 26140245



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

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
224 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26140245 - 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: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26140245</b>
Surface habitable	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Disponible à partir du	<b>10.04.2026</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1980</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>539.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande centrale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2008</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

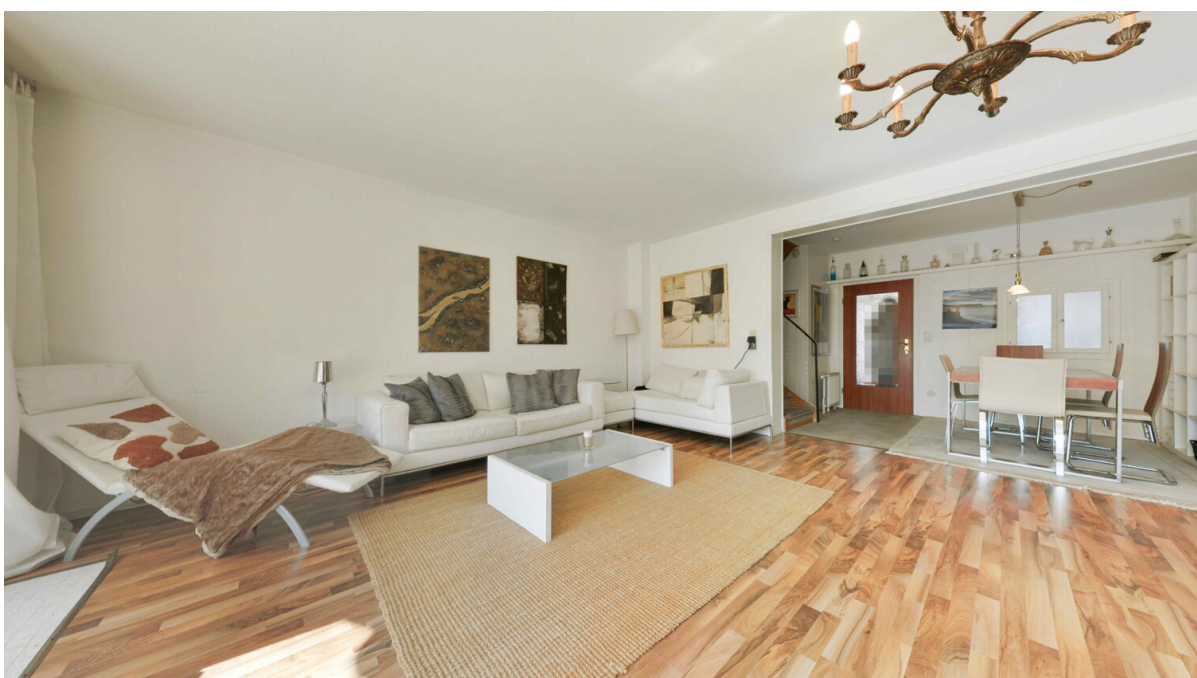
CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



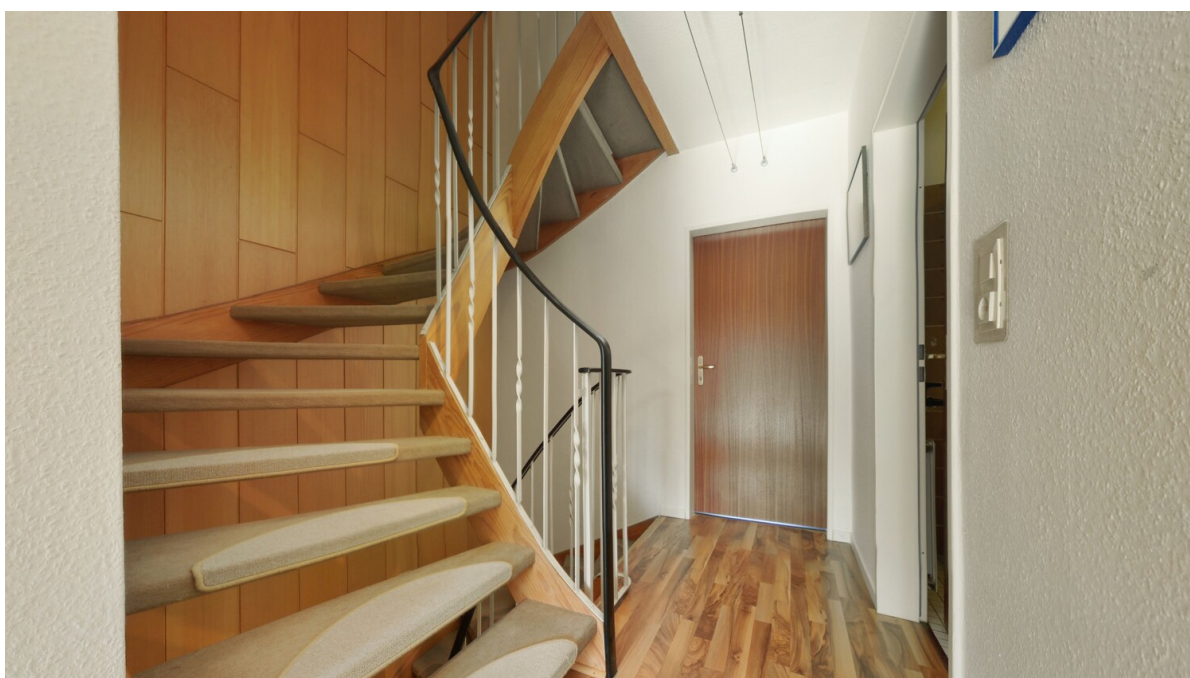
CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



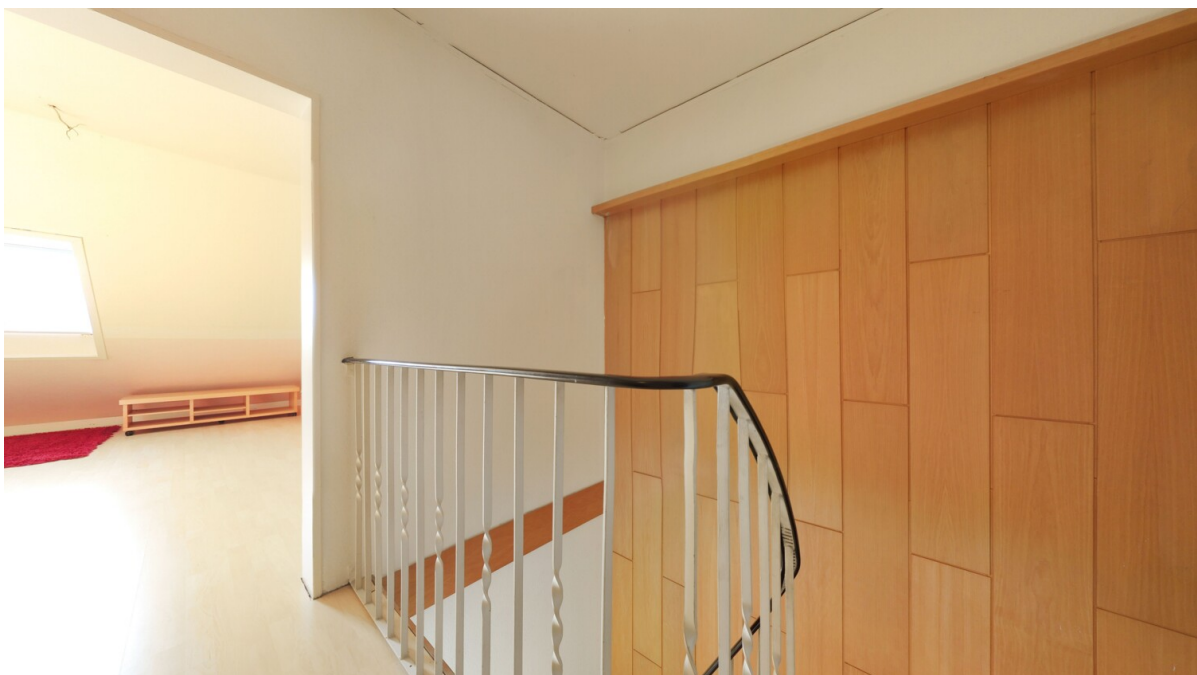
CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen

## Plans d'étage





© 2019 VonPoll Immobilien



© 2014 Von Poll Immobilien



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: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, errichtet im Jahr 1980, bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und einem Grundstücksanteil von ca. 224 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen in zentraler Lage. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob für die Familie, das Arbeiten im Homeoffice oder als Gästezimmer.

Das durchdachte, familiengerechte Raumangebot spiegelt eine funktionale Raumaufteilung wider und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. 1997 wurde eine neue Gastherme eingebaut, die für wohlige Wärme sorgt. 2006 und 2008 erfolgte die Verlegung neuer Laminatfußböden, welche zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen. 2006 wurden vereinzelte Fenster ausgetauscht.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum zur freien Entfaltung. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein Abstellraum sowie der Heizungsraum. Hier wäre auch noch die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer zu gestalten.

Das Objekt verfügt derzeit über ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Die Ausstattung ist gepflegt erhalten geblieben. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse stehen Ihnen für entspannte Momente im Freien zur Verfügung. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und ermöglicht stimmungsvolle Sonnenstunden auf dem eigenen Grundstück. Der Außenbereich lädt zu unterschiedlichster Nutzung ein – beispielsweise für gesellige Grillabende, zum Gärtnern oder um einfach die Sonne zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Vollkeller, der Ihnen ausreichend Stauraum sowie vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt oder Hauswirtschaft bietet.

Praktisch ist zudem ein zugehöriger Außenstellplatz, der Ihnen das umständliche Parkplatzsuchen erspart und den Alltag deutlich erleichtert.

Das nach Süden gerichtete Grundstück ermöglicht einen guten Lichteinfall in den Wohnbereichen. Die zentrale Lage des Hauses gewährleistet eine gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Kindergärten, Schulen oder Freizeiteinrichtungen.

**Dieses Reihenmittelhaus eignet sich besonders für Familien, die Wert auf eine zentrale Lage, ausreichend Platz und ein gut nutzbares Grundstück legen. Das Haus überzeugt durch seine vielfältigen Möglichkeiten und eine wertbeständige Bausubstanz.**

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder Fragen zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## **Détails des commodités**

- Familiengerechter Grundriss
- zentrale Lage
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Vollkeller
- Balkon und Terrasse
- nach Süden gerichtetes Grundstück
- Außenstellplatz

**CODE DU BIEN: 26140245 - 22457 Hamburg - Schnelsen**

## Tout sur l'emplacement

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). Der Hamburger Flughafen befindet sich 15 Minuten entfernt.

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 Golfreunde 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.

**CODE DU BIEN: 26140245 - 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.

**CODE DU BIEN: 26140245 - 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)**