

Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Parkett

CODE DU BIEN: 26140244



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - 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: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26140244
Surface habitable	ca. 53 m ²
Disponible à partir du	01.04.2026
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993

Prix d'achat	269.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	81.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

La propriété



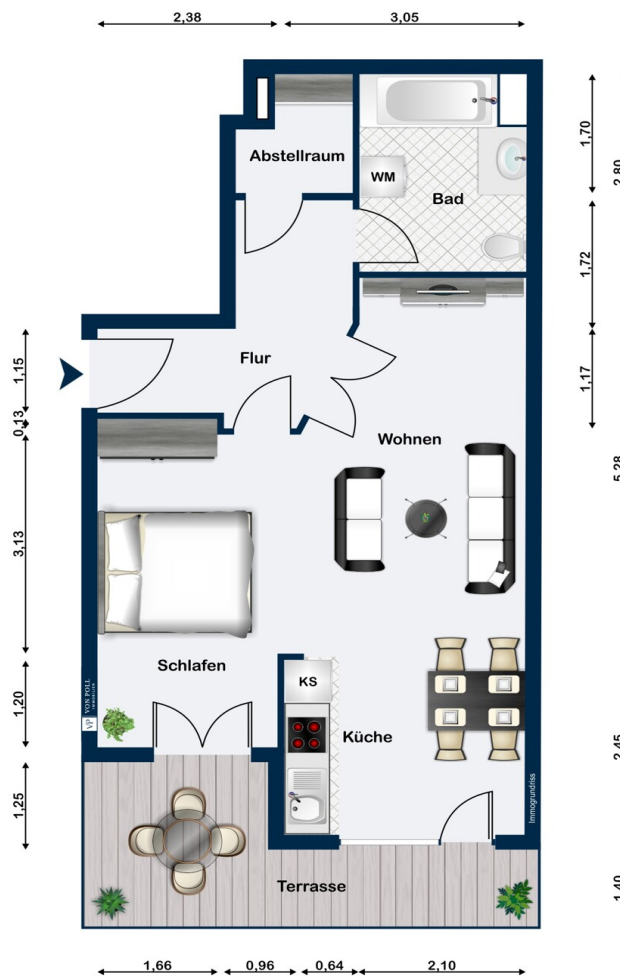
CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - 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: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

Une première impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1993 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und praktischen Ausstattungsmerkmalen. Bodentiefe Fenster erhöhen zudem die Wohnqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m², verteilt auf 2 Zimmer, bietet die Immobilie Raum für individuelle Wohnwünsche – sei es für Singles, Paare jeden Alters zur Selbstnutzung.

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche beeindruckt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Highlight: Sowohl vom Wohnzimmer mit offener Küche als auch vom Schlafzimmer aus lässt sich die Terrasse betreten, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und für eine optimale Nutzung der Außenfläche sorgt.

Die Küche ist bereits mit einer hellen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie praktische Arbeitsflächen. Sie schließt sich an den Wohnbereich an und eröffnet so kurze Wege – ideal für geselliges Kochen und gemütliche Abende.

Das separate Schlafzimmer überzeugt durch seine privatere Atmosphäre. Das innenliegende und zeitlos hell geflieste Vollbad verfügt neben auch über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Dies sorgt für zusätzlichen Komfort und Unabhängigkeit im Alltag.

Der Zustand der Immobilie spiegelt sich in der harmonischen Verbindung aus gepflegtem Ambiente und der Ausstattungsqualität wider. Der Parkettfußboden verleiht den Wohnräumen eine angenehme Wärme, im Küchenbereich wurden Fliesen verlegt.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört ein separater Kellerraum. Dieser bietet großzügige Abstellmöglichkeiten und schafft zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum zur Verfügung.

Das Angebot wird durch einen Duplex-Garagenstellplatz abgerundet, mit dem das Thema Parken komfortabel gelöst ist. So bleibt das Fahrzeug geschützt und bequem erreichbar.

Die Wohnung wird frei geliefert.

Verschaffen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - Schnelsen

Détails des commodités

- helle Erdgeschosswohnung
- bodentiefe Fenster zur Terrasse
- Einbauküche
- Vollbad mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Zugang von beiden Zimmern
- Parkettfußboden
- separater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum
- Duplex-Garagenstellplatz
-

CODE DU BIEN: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - 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

Golffreunde 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: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - 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: 26140244 - 22457 Hamburg / Schnelsen - 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

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

www.von-poll.com