

Hamburg - Schnelsen

Sonnenstunden genießen auf großzügigem Südwestbalkon

CODE DU BIEN: 26140249



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26140249 - 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: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26140249
Surface habitable	ca. 62 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.06.2026
Étage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	280.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26140249 - 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: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Une première impression

Willkommen zu dieser gepflegten Etagenwohnung aus dem Jahr 1995, die sich mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² ideal für Singles, Paare oder Berufspendler eignet. Die Wohnung zeichnet sich durch eine klare Raumaufteilung und attraktive Details aus, die das tägliche Leben komfortabel gestalten.

Beim Betreten der Immobilie befindet man sich zunächst im Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Zimmern ermöglicht. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Zimmer, die Raum für individuelle Einrichtungsideen lassen. Das Badezimmer ist idealerweise als Vollbad mit zusätzlicher Dusche ausgeführt.

Ein vorhandene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet-. Der angrenzende Wohnbereich erhält durch große Fenster viel Tageslicht und ermöglicht den Zugang zum großzügigen Südwestbalkon. Dieser Außenbereich eignet sich bestens für erholsame Stunden an der frischen Luft und bietet ideale Voraussetzungen für das Genießen der Sonnenstunden am Nachmittag und Abend.

Für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt der im Angebot enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der ein sicheres und geschütztes Abstellen des Fahrzeugs ermöglicht und den Alltag deutlich erleichtert. So bleibt die mühsame Parkplatzsuche erspart, und das Auto ist stets schnell erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten, sodass einem schnellen Einzug nichts entgegensteht. Der Balkon wurde 2024 saniert, die Heizung wurde Ende 2025 erneuert und eine hochmoderne Hybridheizung inkl. Wärmepumpe eingebaut. Diese sorgt auch in der kälteren Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima und ist effizient in der Wärmeversorgung der gesamten Wohnfläche. Der noch gültige Energieausweis bezieht sich noch auf die vorherige Gas-Zentralheizung.

Für weitere Informationen, einen persönlichen Besichtigungstermin oder die Zusendung zusätzlicher Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Wohnung verbindet praktischen Wohnkomfort mit durchdachter Ausstattung und bietet damit ein attraktives Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Détails des commodités

- **Einbauküche**
- **Vollbad mit Dusche**
- **großer Südwestbalkon, kürzlich saniert**
- **neue Hybridheizung Wärmepumpe**
- **Tiefgaragenstellplatz**

CODE DU BIEN: 26140249 - 22457 Hamburg - Schnelsen

Tout sur l'emplacement

Schnelsen ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der im Nordwesten Hamburgs liegt. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches und zeitgleich stadtnahes Wohnen ermöglichen. Das Niendorfer Gehege sowie das fußläufig erreichbare Kollauwanderweg laden zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein.

Der Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V., der Golfclub Hamburg Wendlohe, der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten ein abwechslungsreiches Programm für Erwachsene und Kinder. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken in Niendorf sind in wenigen Gehminuten erreicht. Zu ausgedehnten Shoppingtouren laden das Tibarg-Center oder auch die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt ein. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der Frohmestraße in Schnelsen sind gut erreichbar. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden.

Schnelsen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und den Flughafen Fuhlsbüttel in der Nachbarschaft.

Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt mit der Metrobuslinie 5 in einer knappen halben Stunde. Mit dem Pkw die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Autominuten und den Hamburger Flughafen in ca. 10 Autominuten. Die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A7 ist ein weiterer Vorteil, die Anschlussstelle Schnelsen ist in 5 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 26140249 - 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: 26140249 - 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

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

www.von-poll.com