

Hamburg Niendorf - Niendorf

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in bester Lage von Niendorf

CODE DU BIEN: 26140253



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.136 m²

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - 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: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26140253	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 208 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	216.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



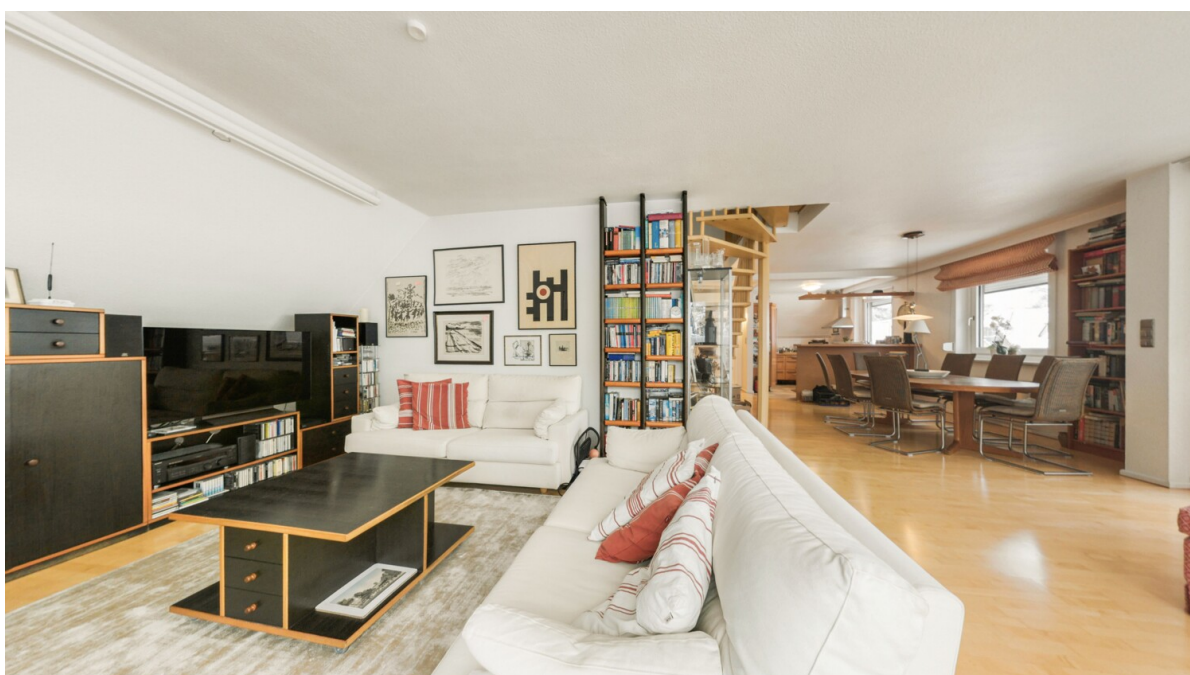
CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



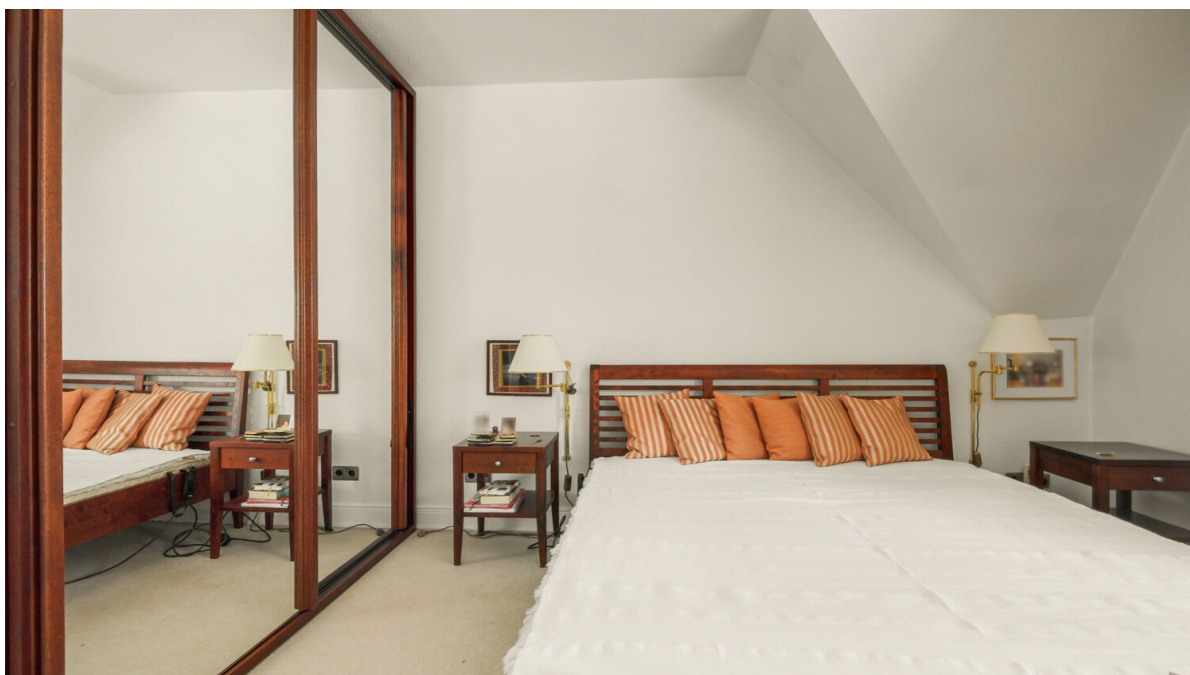
CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

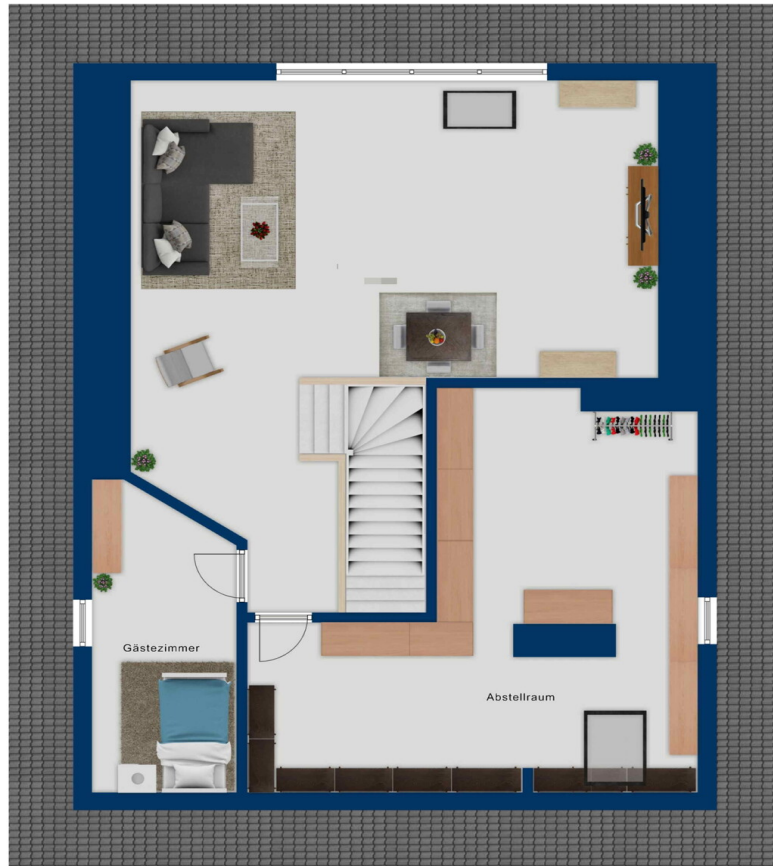
Plans d'étage



Figurativ, nicht maßstablich



Beispielplan, nicht maßstablich



Figurieren nicht maßstablich



Projektplan, nicht maßstablich

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: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Une première impression

Dieses im Jahr 1938 erbaute und in den 1990er Jahren umfassend modernisierte Zweifamilienhaus überzeugt durch eine harmonische Kombination aus klassischer Substanz und zeitgemäßer Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 208 m² und einer Grundstücksgröße von rund 1.136 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und alle, die Wert auf Platz, Individualität und Komfort legen.

Das Haus besticht durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine abgeschlossene Wohneinheit mit drei hellen Schlaf- bzw. Arbeitszimmern, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer, einer separaten Küche sowie einem modernen Tageslichtbad. Die ursprünglichen Pitchpine-Dielenböden wurden erhalten und unterstreichen den wertigen Charakter des Hauses. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer schaffen optimale Lichtdurchflutung. Neben den fest verbauten Fensterelementen bietet ein Element als Terrassentür direkten Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich. Die Fensterfront wurde 1992 mit zweifacher Verglasung erneuert, weitere Fenster folgten im Zuge des Ausbaus 1996.

Im Obergeschoss befindet sich eine Maisonettewohnung, die besonders durch offene, lichtdurchflutete Räume und einen großzügigen Balkon überzeugt. Hier stehen ein weitläufiges Wohn-Esszimmer mit Kaminofen, eine zeitlose offene Küche, ein Schlafzimmer, ein modernes Vollbad sowie ein Duschbad zur Verfügung. Der Balkon lädt dazu ein, ruhige Stunden im Freien zu genießen und den Blick in den Garten schweifen zu lassen. Im wohnlich ausgebauten Spitzboden erwartet Sie ein großer Hobbyraum, ein kleiner Raum z.B. für Gäste, ein Abstellraum sowie ein Kriechboden unter dem Dach mit weiterer Stellfläche.

Eine effiziente Gastherme wurde 2007 installiert, der Solar-Warmwasserspeicher von Bosch wurde 2019 ergänzt. Die Ausstattung ist insgesamt als gehoben zu bewerten und sorgt für einen angenehmen Wohnkomfort im gesamten Haus. Die Wasserversorgung der Toiletten erfolgt nachhaltig über zwei im Garten installierte, unterirdische Zisternen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Vollkeller, der neben der Haustechnik zusätzlichen Stauraum bietet. Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch gepflegte Gartenflächen, welche privaten Rückzugsraum und Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten bieten.

Die Lage in Niendorf zählt zu den gefragtesten des Stadtteils. Ruhig und dennoch hervorragend angebunden, profitieren Sie von kurzen Wegen in das Zentrum und die Nähe zu gewachsenen Infrastrukturen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältiger Freizeitgestaltung.

Fazit: Dieses Zweifamilienhaus in Niendorf vereint ein großzügiges Raumangebot, zeitgemäße Technik und hochwertige Ausstattungsdetails mit einer attraktiven Lage. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser gepflegten Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Détails des commodités

- Gepflegtes Zweifamilienhaus
- Beste Lage von Niendorf
- Kernsanierung in den 1990-er Jahren
- Großzügige Raumaufteilung
- Erdgeschoss Küche, Bad Wohn-, Esszimmer sowie zwei Schlafzimmer
- Edler Pitchpine blieb erhalten
- Im Dachgeschoss Maisonettwohnung mit großen Balkon
- Kaminofen
- Offene Küche
- Vollkeller

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

Tout sur l'emplacement

Niendorf in Hamburg-Eimsbüttel besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität, die von einer stabilen, wohlhabenden Gemeinschaft getragen wird. Die Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Bildungsangeboten, einer verlässlichen Gesundheitsversorgung und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Kombination macht Niendorf zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ein harmonisches Miteinander von Natur und urbanem Leben aus. Zahlreiche grüne Oasen und gepflegte Parks laden zu entspannten Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein. Kindgerechte Spielplätze sind nur wenige Schritte entfernt und schaffen Raum für unbeschwertes Spielen und gemeinschaftliches Erleben. Die Nähe zu Sportanlagen fördert eine gesunde Lebensweise und stärkt das Wohlbefinden der gesamten Familie.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung, etwa sieben bis neun Minuten zu den nächstgelegenen Einrichtungen, die eine erstklassige pädagogische Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gesichert und sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien und der U-Bahn-Station Joachim-Mähl-Straße in nur sechs Minuten Fußweg garantiert flexible Mobilität für die ganze Familie.

In Niendorf finden Familien ein behütetes Zuhause in einer lebendigen

Gemeinschaft, die durch Sicherheit, hochwertige Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem liebevollen Umfeld zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - Niendorf

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 vorbehaltenlich 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: 26140253 - 22459 Hamburg Niendorf - 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