

Hamburg – Schnelsen

# TOP Zustand und Ausstattung - KfW-70- Doppelhaushälfte, hier ist nicht einmal Streichen nötig

????????? ??????????: 25140240



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

????? ??????: 859.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ?: 296 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ??? ????

????????? ??????????	25140240	????? ???????	859.000 EUR
???????????	ca. 113 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????	???????	
??????????	4	???????	
?????????? ???	3	???????????	
???????????		???????????	
???????????	1	???????????????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
????? ????????????	2015	???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????
????? ????????????	2 x ?????????? ????	???????????	
	???????????		

????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ????????	?????? ????????	67.30 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????		
???????????????	17.11.2035	???????????	B
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	?????????????????	2015
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



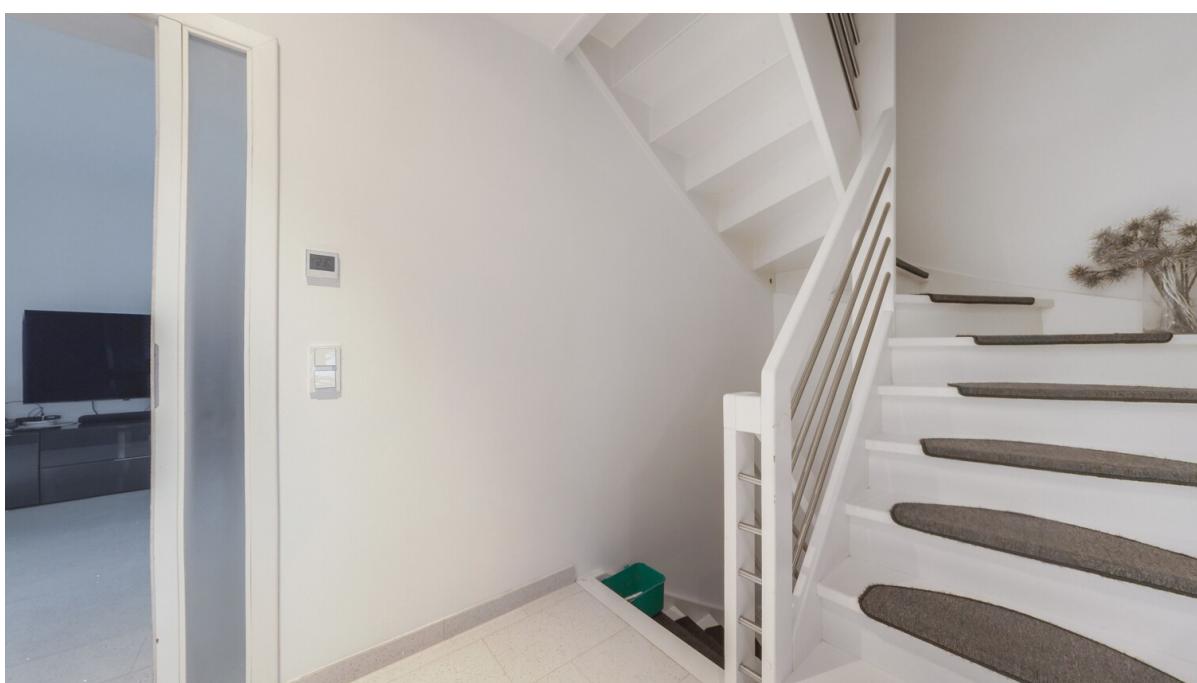
????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ????????



????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



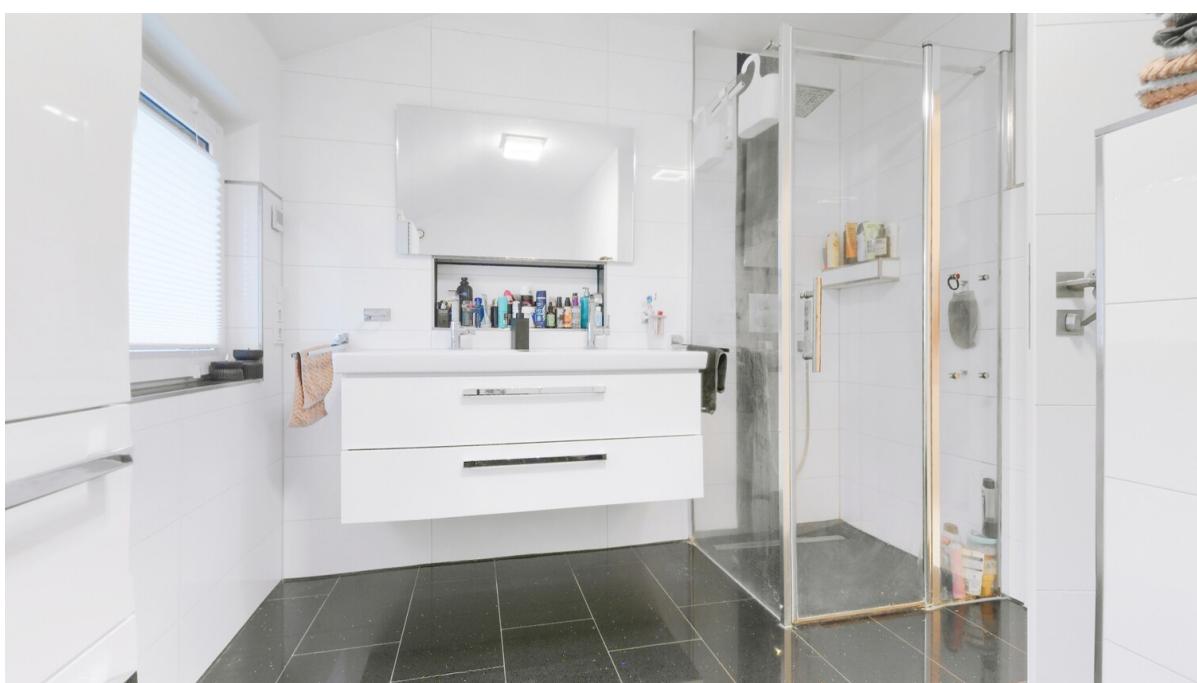
????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ????????



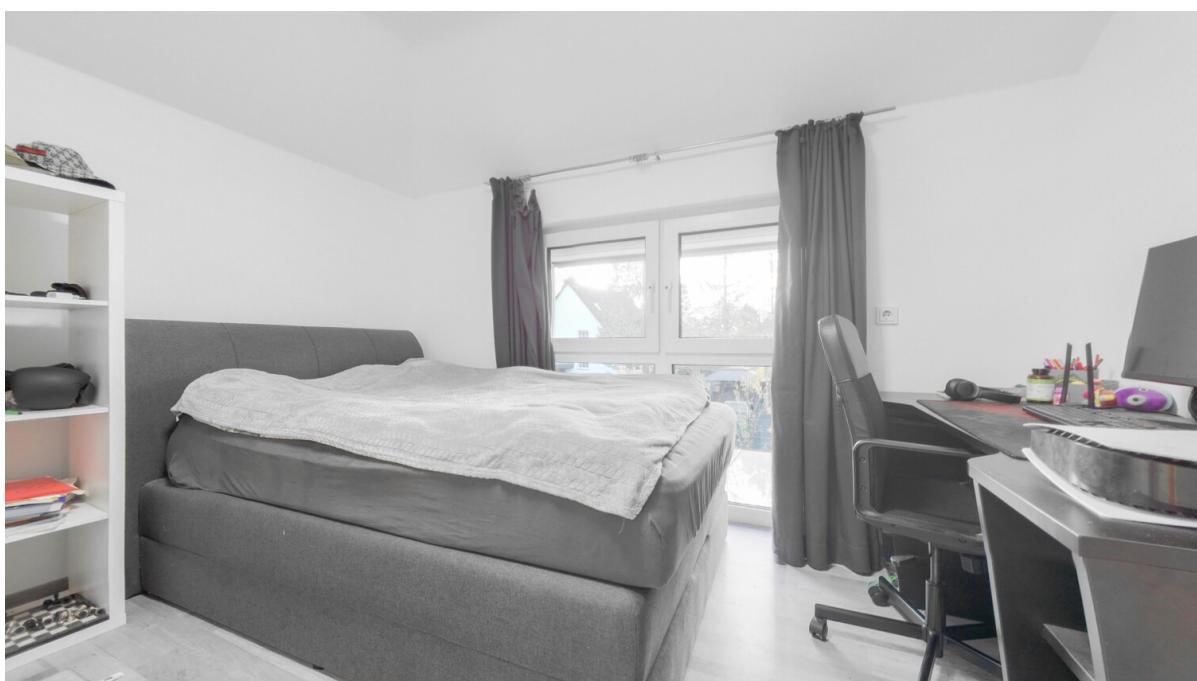
???????? ?????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



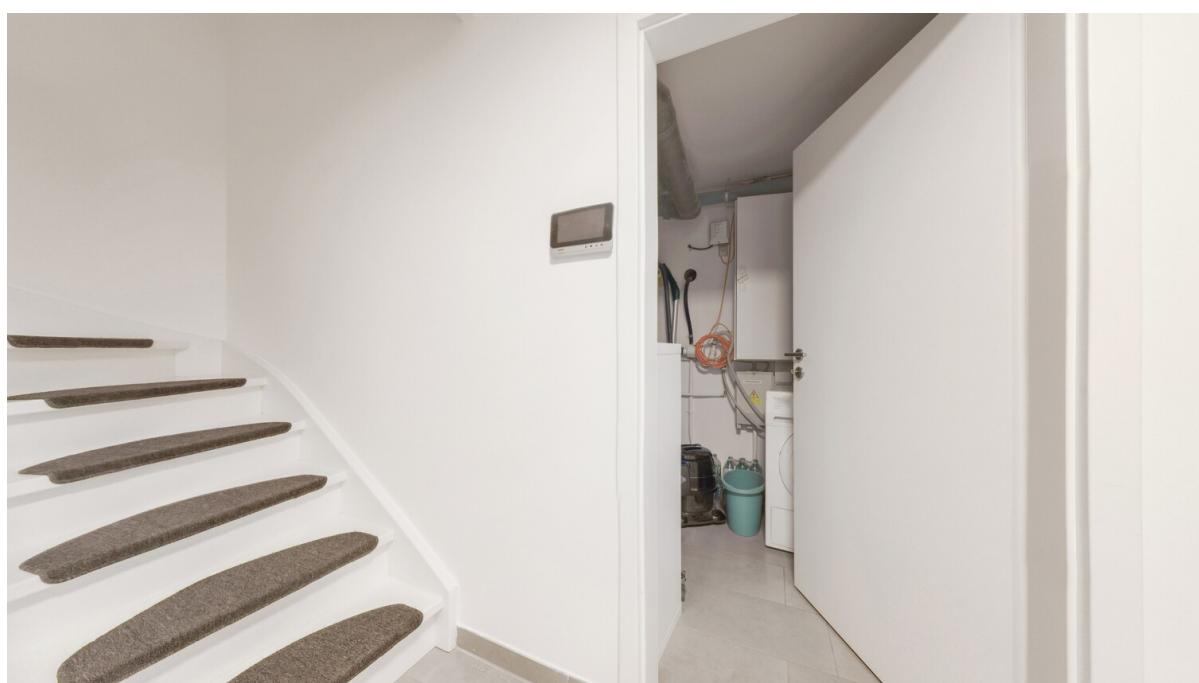
????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ????????



????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



???????? ?????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



???????? ?????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



????????? ??????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ???????



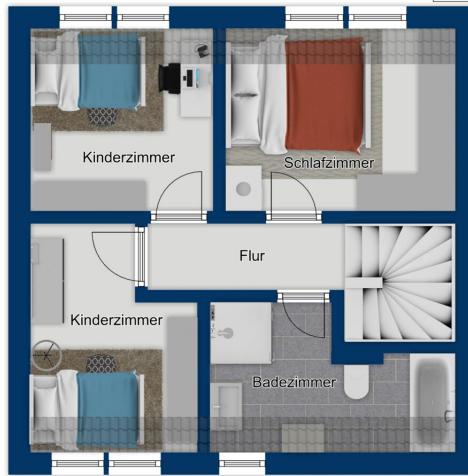
????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





????? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## ??? ????? ????????

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2015 präsentiert sich in ausgesprochen gepflegtem Zustand und überzeugt mit zeitgemäßer Architektur sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Das Objekt befindet sich auf einem real geteilten Grundstück mit ca. 296 m<sup>2</sup> Fläche und bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für die ganze Familie. Der familiengerechte Grundriss mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ist optimal auf die Bedürfnisse moderner Haushalte ausgelegt.

Schon beim Betreten vermittelt das Haus ein einladendes Ambiente. Großformatige Fenster in allen Wohnbereichen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Ein hochwertiger Kaminofen mit separatem Außenschornstein schafft an kühleren Tagen angenehme Wärme und rundet das behagliche Wohngefühl ab. Die exklusive Küche mit moderner Kochinsel und Granitarbeitsplatte überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ermöglicht komfortables Kochen auf hohem Niveau.

Die Fußbodenheizung, die sich im gesamten Haus und sogar im Vollkeller befindet, sorgt jederzeit für ein angenehmes Raumklima. Die Immobilie erfüllt den energieeffizienten KfW-70-Standard und ist mit einer modernen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet, die zu einem gesunden Wohnumfeld beiträgt.

Das Badezimmer ist stilvoll und funktional gestaltet, bietet hochwertige Armaturen und ein durchdachtes Raumkonzept mit Badewanne und bodentiefer Dusche.

Ein zusätzlicher wohnlich ausgebauter Vollkeller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobby, als Jugend- oder Gästezimmer, Home-Office oder Stauraum. Auch die Haustechnik ist hier untergebracht.

Sowohl Fassade als auch Innenräume wurden erst kürzlich neu gestrichen, was das gepflegte Gesamtbild des Hauses noch mehr verdeutlicht.

Seit 2022 wurden zudem zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter die Errichtung einer großzügigen, überdachten Terrasse. Hier können Sie entspannt den Feierabend genießen und von der Nachmittagssonne profitieren, denn Terrasse und

Garten sind nach Westen ausgerichtet. Der Garten ist liebevoll angelegt, nicht einsehbar und bietet durch ein separates Gartenhaus sowie praktischer Stauraum für Holzaufbewahrung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei komfortable Carportstellplätze zur Verfügung, die das Angebot harmonisch abrunden. Die ruhige Lage innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft spricht insbesondere Familien an und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine hochwertige Immobilie in neuwertigem Zustand sowie durchdachte Ausstattung legen und an niedrigen Energie- und Betriebskosten interessiert sind. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins sowie weiterführende Informationen zur Verfügung. Entdecken Sie die vielen Vorteile dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## ???????????????? ??? ???????

- Familiengerechter Grundriss
- Real geteiltes Grundstück
- Kfw-70-Standard mit Be- und Entlüftungsanlage der Firma Zender ComforAir
- Heizungsanlage Firma Viessmann
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Keller
- 3 Flachkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- Hochwertige Ausstattung
- Moderne, hochwertige offene Küche mit Kochinsel und Granitarbeitsplatte
- Äußerst gepflegte Immobilie
- Fassade und Innenräume neu gestrichen
- Hochwertiger Kaminofen mit externer Luftzufuhr
- Wohnlich ausgebauter Vollkeller
- Überdachte Terrasse
- Zwei Carportstellplätze
- Terrasse und Garten nach Westen gerichtet
- Gartenhaus und Holzaufbewahrungsmöglichkeit
- Gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- Niedrige Energie- und Verbrauchskosten

????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## ??? ??? ??? ??????????

Das familienfreundliche Wohnviertel Schnelsen ergänzt diese Vorteile durch seinen charmanten suburbanen Charakter und eine besonders ausgewogene demografische Struktur. Hier erleben Familien eine ruhige und sichere Umgebung, die durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile lokale Wirtschaft geprägt ist. Die gute Anbindung an Hamburg über die AKN sowie Buslinien und die Nähe zur Autobahn A7 ermöglichen eine flexible Mobilität, während laufende Neubau- und Modernisierungsprojekte das Wohnumfeld kontinuierlich aufwerten. Schnelsen bietet somit eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf Qualität und Gemeinschaft legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, das von renommierten Schulen wie der Julius-Leber-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten reicht. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und das Albertinen Krankenhaus, das in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen ein, die alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Stunden im Freien bieten. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die S-Bahn-Station Schnelsen Süd in nur sieben Minuten Fußweg, garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Dieses Wohnumfeld vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein harmonisches und erfülltes Leben ermöglicht. Schnelsen in Hamburg ist somit ein herausragender Standort, der mit seiner exzellenten Infrastruktur und seinem familienorientierten Charakter die besten Voraussetzungen für ein glückliches Zuhause schafft.

????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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