

Hamburg - Niendorf

Ευρύχωρη ημι-ανεξάρτητη κατοικία σε  
προνομιακή τοποθεσία με ανεμπόδιστη θέα  
κατά μήκος του μονοπατιού πεζοπορίας Kollau

Αριθμός ακινήτου: 25140218



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 635 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25140218	Τιμή αγοράς	849.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 171,9 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	1995
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1966		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1966

Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



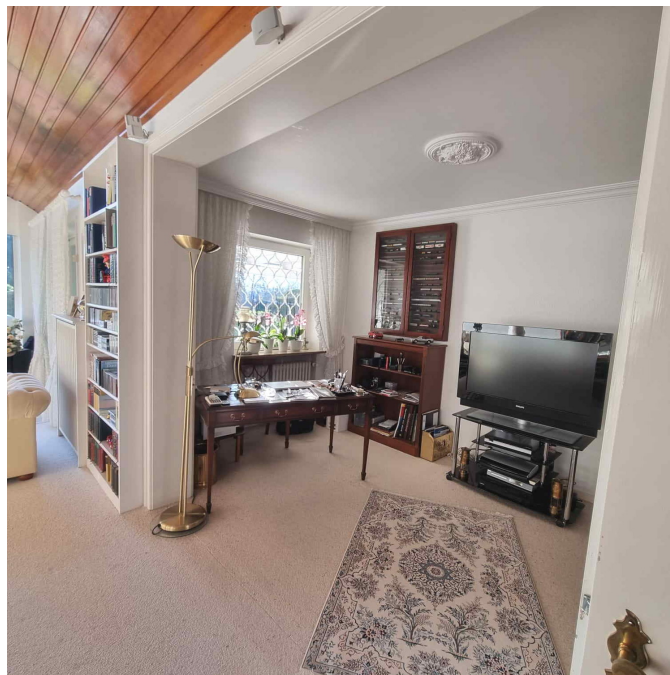
Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Το ακίνητο

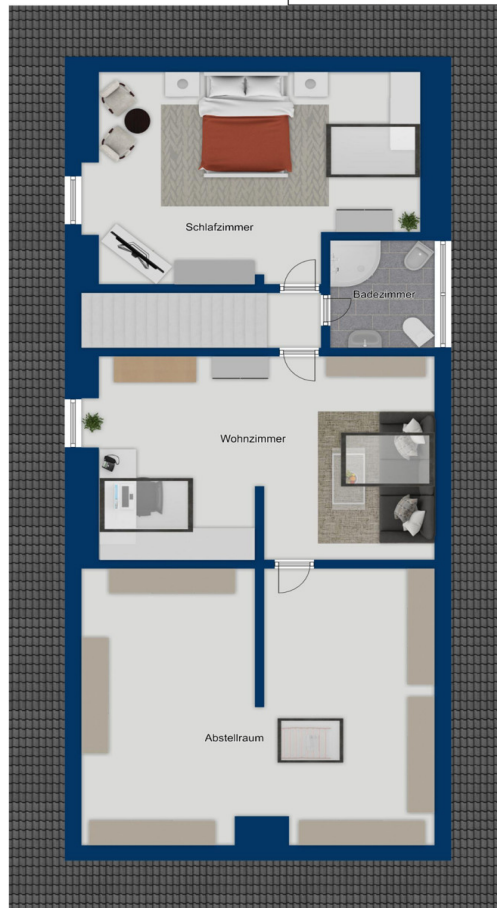




Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία χτίστηκε το 1966 και επεκτάθηκε με μετατροπή σε σοφίτα το 1974. Με περίπου 172 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 635 τ.μ., προσφέρει το ιδανικό καταφύγιο για εσάς και την οικογένειά σας. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια προνομιακή τοποθεσία αδιέξοδο στο μονοπάτι πεζοπορίας Kollau και προσφέρει ανεμπόδιστη θέα στο γύρω πράσινο. Η είσοδος από την πλευρά του δρόμου οδηγεί στο διάδρομο, από όπου μπορείτε να έχετε πρόσβαση στα δωμάτια του ισογείου. Το ευρύχωρο σαλόνι/τραπεζαρία με πανοραμικά παράθυρα παρέχει πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα και τον κήπο. Τις πιο δροσερές μέρες, το τζάκι δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα. Το ισόγειο περιλαμβάνει επίσης δύο ακόμη δωμάτια, μια κουζίνα, ένα πλήρες μπάνιο με παράθυρο και ένα WC επισκεπτών. Μια ανοιχτή ξύλινη σκάλα οδηγεί στην ανακαινισμένη σοφίτα, η οποία διαθέτει δύο επιπλέον δωμάτια και ένα ντους. Μια μεγάλη αποθήκη βρίσκεται επίσης στη σοφίτα. Το ακίνητο διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο. Εκτός από ένα υπόγειο γκαράζ, βοηθητικούς χώρους και αποθηκευτικούς χώρους, το υπόγειο διαθέτει επίσης ένα μεγάλο δωμάτιο χόμπι με σάουνα. Τα διπλά τζάμια από PVC είναι εξοπλισμένα με ηλεκτρικά ρολά. Ένα φωτοβολταϊκό σύστημα στην οροφή συμπληρώνει την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος του νοικοκυριού. Ένα αυτοκίνητο μπορεί να παρκάρει στο υπόγειο γκαράζ και ένα άλλο εντός του ακινήτου. Η εξαιρετική τοποθεσία του ακινήτου είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτη. Βρίσκεται σε έναν από τους πιο περιζήτητους δρόμους της περιοχής και ακριβώς πάνω στο μονοπάτι πεζοπορίας Kollau. Οι γειτονικοί ιδιοκτήτες μοιράζονται ένα επιπλέον οικόπεδο πρασίνου συνολικής επιφάνειας περίπου 5.893 τ.μ. σε αυτήν την περιοχή, εξασφαλίζοντας ανεμπόδιστη θέα. Σας έχουμε κεντρίσει το ενδιαφέρον; Τότε επικοινωνήστε μαζί μας για να κανονίσουμε ένα ραντεβού για να το δείτε!

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Baujahr 1966 mit Dachausbau 1974
- beste Lage in Niendorf
- Sackgassenlage
- zwei Bäder
- Vollkeller
- Sauna im Keller
- Tiefgarage und Außenstellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- schön angelegter Garten
- . überdachte Terrasse
- perfekte Südwestausrichtung
- zusätzlich Teileigentum an Gemeinschaftsgrundstück Grünland
- unverbaubarer Blick am Kollauwanderweg

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

Der Stadtteil Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs und gewann im Laufe der Zeit immer mehr an Popularität. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches stadtnahes Wohnen ermöglichen. Nahegelegen befindet sich das Niendorfer Gehege, das zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen einlädt.

Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e.V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze finden Sie in nächster Umgebung.

Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die nächste U-Bahnhaltestelle der Linie U2 "Schippelsweg" und "Niendorf Nord" ist weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25140218 - 22455 Hamburg - Niendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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