

Hamburg – Schnelsen

Kiváló állapot és jellemzők - KfW-70 ikerház, festés nem szükséges.

VP azonosító: 25140240



VÉTELÁR: 859.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 296 m²

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Áttekintés

VP azonosító	25140240
Hasznos lakótér	ca. 113 m ²
Teto formája	Csonka kontytéto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	859.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 49 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	67.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



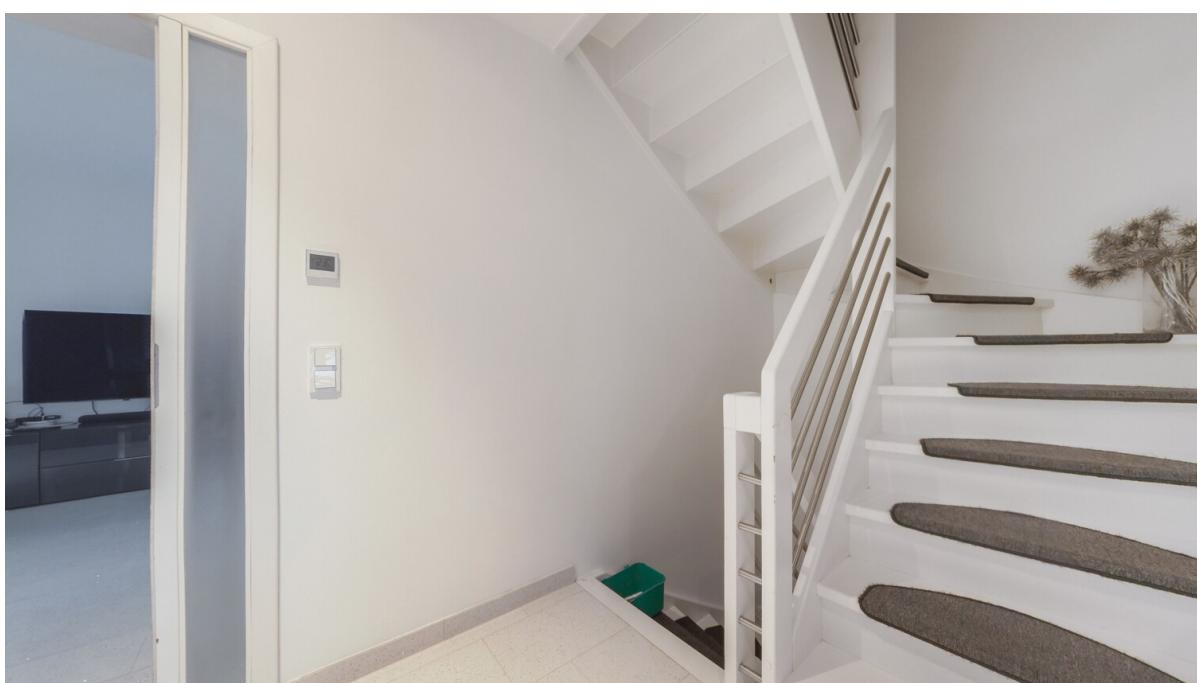
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



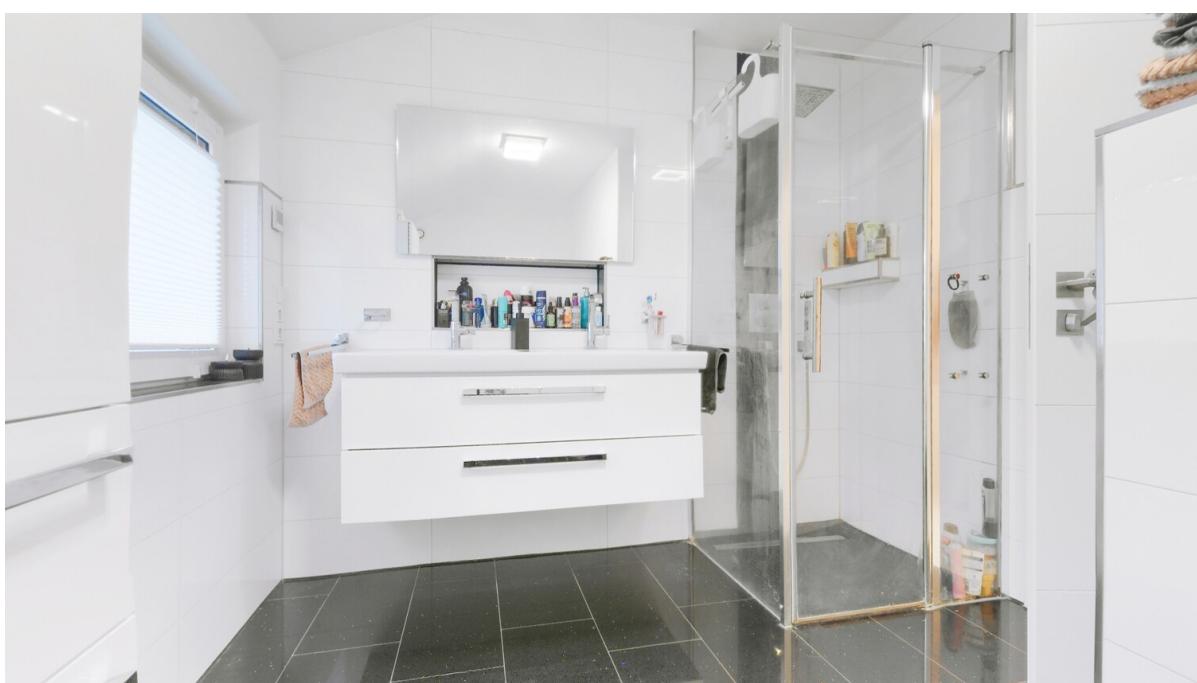
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



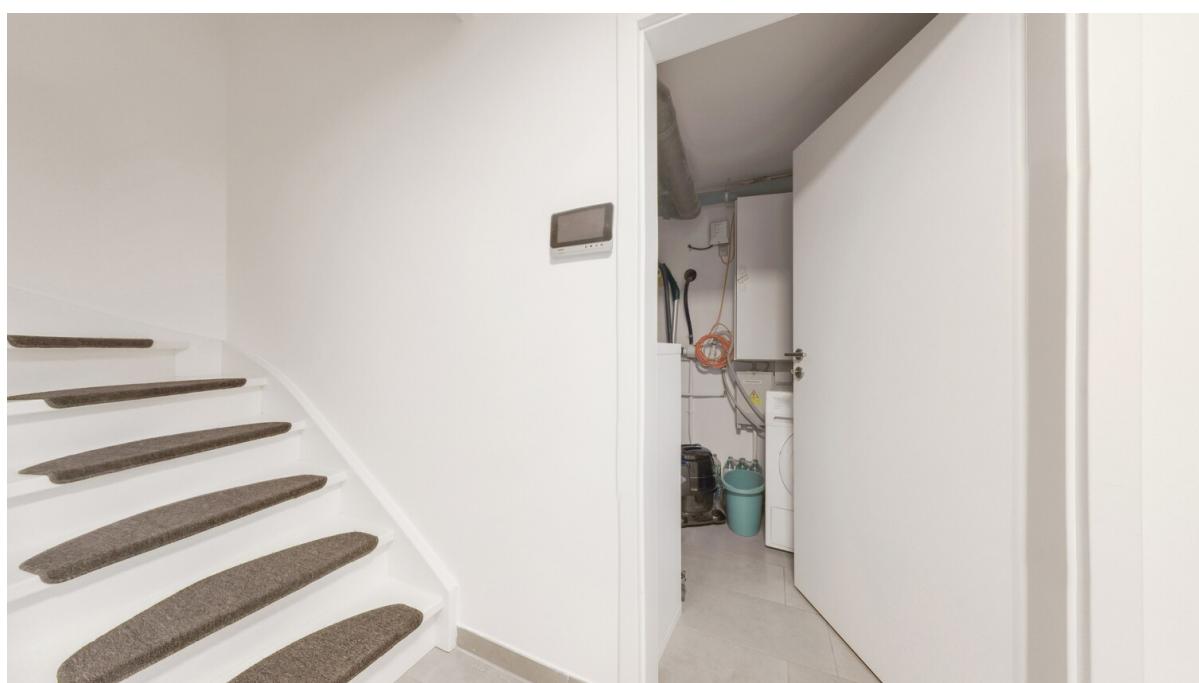
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



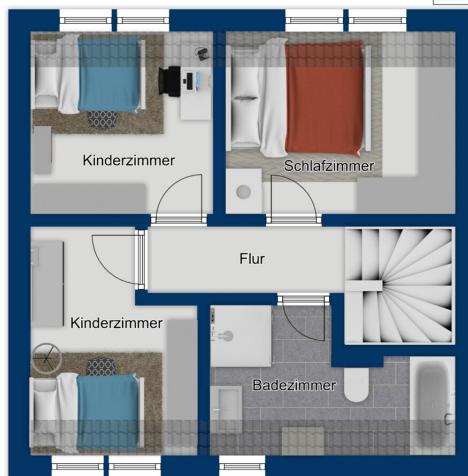
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az elso benyomás

Ez a szinte új, 2015-ben épült ikerház kivételesen jó állapotban van, és modern építészettel, valamint magas színvonalú jellemzőivel lenyugözo. Az ingatlan egy jogilag felosztott, körülbelül 296 m²-es telken fekszik, és körülbelül 113 m² lakóteret kínál, így boséges helyet biztosít az egész család számára. A családbarát elrendezés, összesen négy szobával, köztük három hálószobával, ideálisan megfelel a modern háztartások igényeinek. A ház már a belépés pillanatától kezdve barátságos hangulatot áraszt. A nagy ablakok minden lakótérben kellemes, világos légiort biztosítanak. A nyitott teru nappali és étkezo az otthon szíve, és arra csábít, hogy időt töltön családjával és barátaival. A különálló külso kéményu, kiváló minőségi fatüzelésű kályha kellemes meleget biztosít a hűvösebb napokon, és teljessé teszi a kényelmes lakhatási élményt. Az exkluzív konyha modern konyhaszigettel és gránit munkalapokkal, csúcskategóriás készülékekkel büszkélkedhet, és lehetővé teszi a kényelmes, minőségi fozést. A padlófutés, amely az egész házban, beleértve a teljes pincét is, mindenkor kellemes beltéri klímát biztosít. Az ingatlan megfelel az energiatakarékos KfW-70 szabványnak, és modern szellozitetrendszerrel van felszerelve, amely hozzájárul az egészséges lakókörnyezethez. A fürdoszoba stílusos és funkcionális, kiváló minőségi szerelvényekkel és jól megtervezett elrendezéssel, káddal és zuhanykabinnal. Egy további, teljesen befejezett pince kínál számos felhasználási lehetőséget, legyen szó hobbiról, tinédzser- vagy vendégszobaként, dolgozószobaként vagy tárolóhelyiségeként való használatról. Az épület muszaki rendszerei is itt találhatók. Mind a homlokzatot, mind a belső teret nemrégen újrafestették, ami tovább fokozza a ház jól karbantartott megjelenését. 2022 óta számos korszerűsítést hajtottak végre, többek között egy tágas, fedett terasz építését. Itt pihenhet és élvezheti a délutáni napsütést, mivel a terasz és a kert nyugatra néz. A kert gyönyörűen parkosított, teljes magánéletet biztosít, és egy külön kerti fészerrel és praktikus tuzifatárolóval rendelkezik. Két kényelmes, gépkocsibeálló áll rendelkezésre, amelyek tökéletesen kiegészítik az ingatlant. A csendes elhelyezkedés egy rendezett környéken különösen vonzó a családok számára, és kellemes lakókörnyezetet kínál. Ez az ingatlan ideális azok számára, akik értékelik a kiváló minőségi, szinte új otthont, jól megtervezett funkciókkal, alacsony energia- és üzemeltetési költségekkel. Örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési idopontot és adunk további információkat. Fedezze fel a ház számos elonyét – várjuk érdeklodését!

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Minden a helyszínrol

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 Arztpräxen, 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.

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.30 kWh/(m²*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.

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com