

Hamburg – Schnelsen

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

VP azonosító: 25140240



www.von-poll.com

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 első 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 kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	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	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	67.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



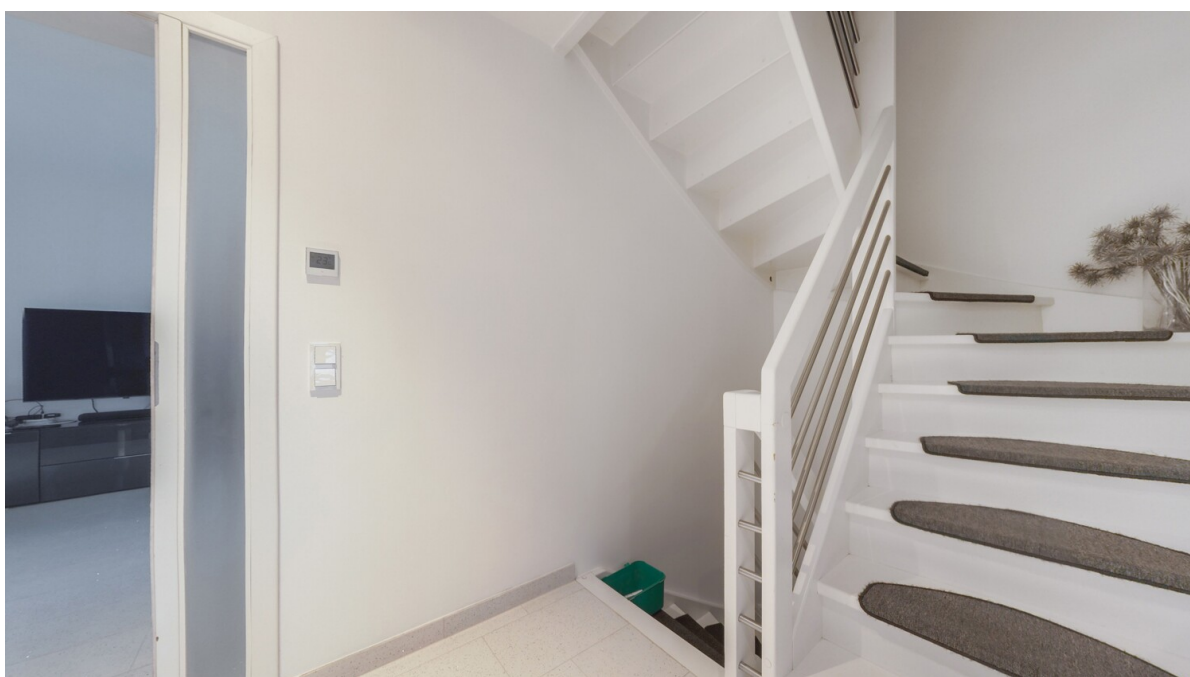
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



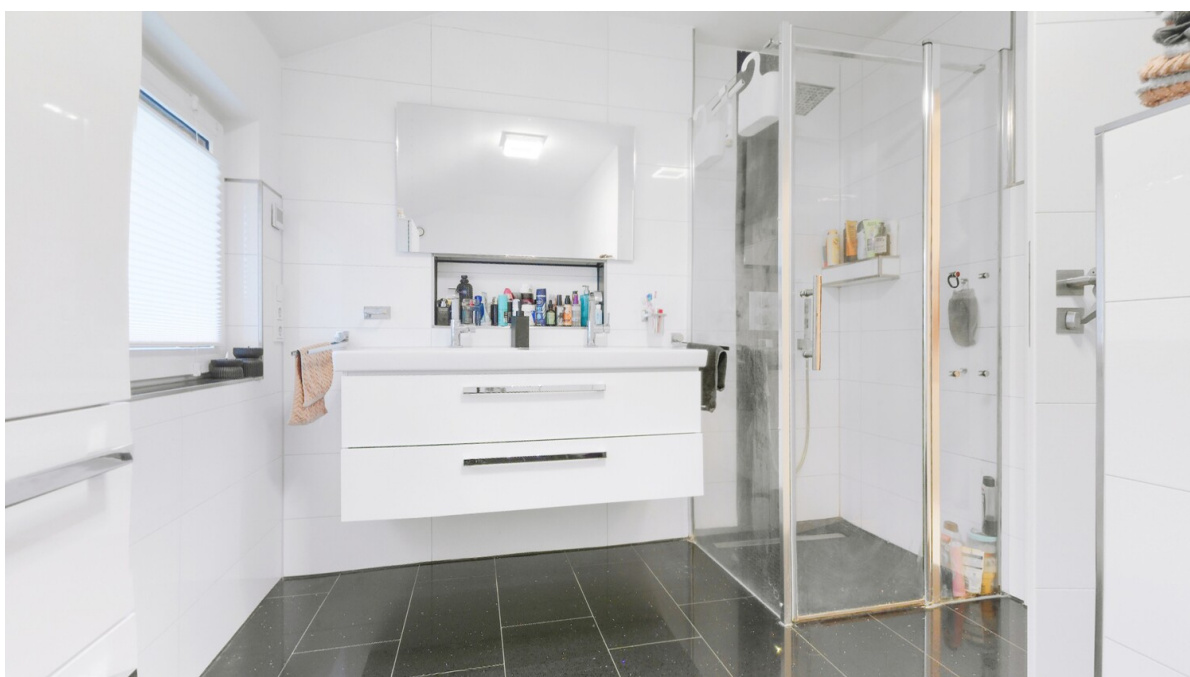
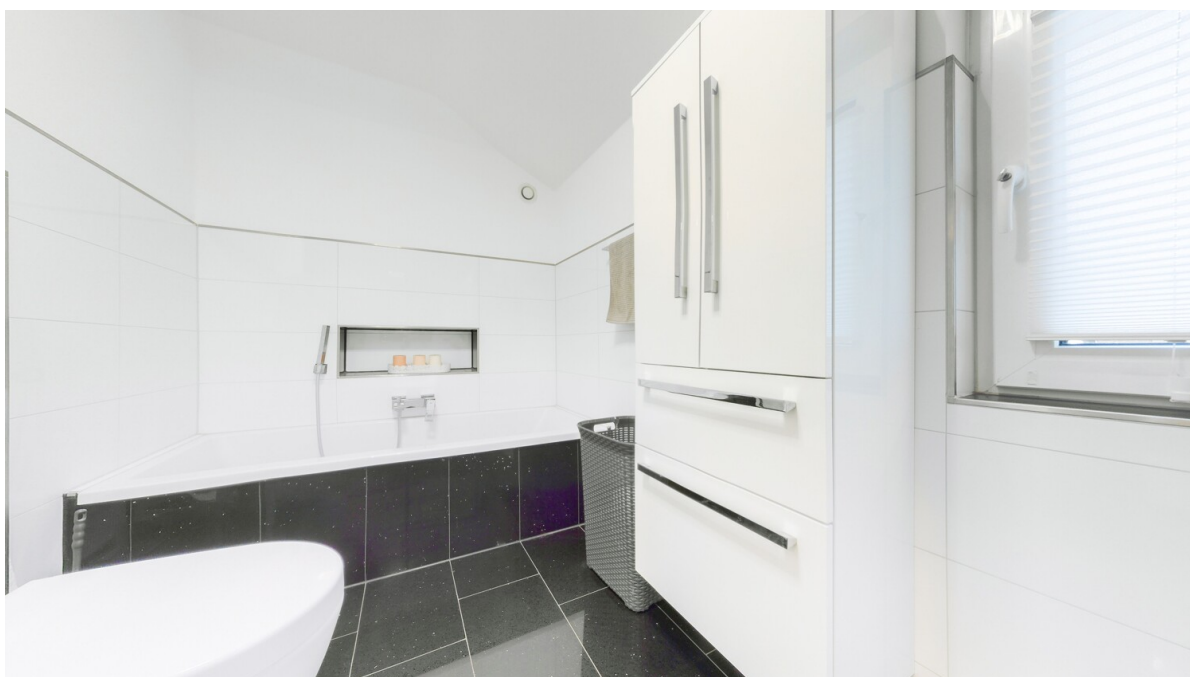
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Az ingatlan



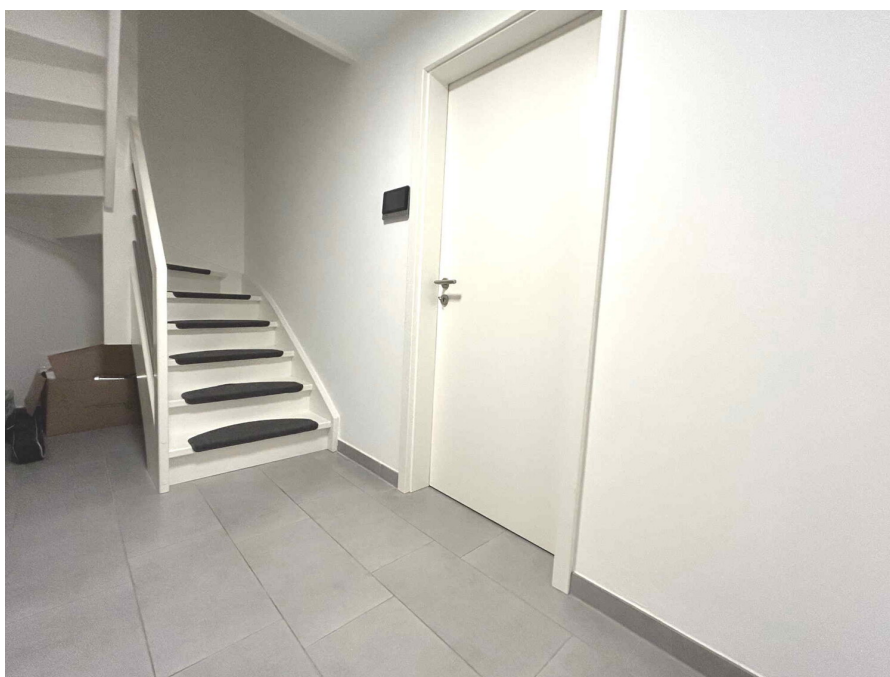
VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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





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 első benyomás

Ez a szinte új, 2015-ben épült ikerház kivételesen jó állapotban van, és modern építészetével, valamint magas színvonalú jellemzőivel lenyugózó. Az ingatlan egy jogilag felosztott, körülbelül 296 m²-es telken fekszik, és körülbelül 113 m² lakóteret kínál, így bőséges helyet biztosít az egész család számára. A családbarát elrendezés, összesen négy szobával, köztük három hálósobával, ideálisan megfelel a modern háztartások igényeinek. A ház már a belépés pillanatától kezdve barátságos hangulatot áraszt. A nagy ablakok minden lakótérben kellemes, világos légkört biztosítanak. A nyitott terü nappali és étkező az otthon szíve, és arra csábít, hogy időt töltsön családjával és barátjaival. A különálló külső kémény, kiváló minőségű 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 főzést. A padlófűtés, amely az egész házban, beleértve a teljes pincét is, mindenkor kellemes beltéri klímát biztosít. Az ingatlan megfelel az energiatakarékos KfW-70 szabványnak, és modern szellőztetőrendszerrel van felszerelve, amely hozzájárul az egészséges lakókörnyezethez. A fürdőszoba stílusos és funkcionális, kiváló minőségű 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 tárolóhelyiségként való használatról. Az épület műszaki rendszerei is itt találhatók. Mind a homlokzatot, mind a belső teret nemrégiben 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 tüzifatárolóval 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 minőségű, szinte új otthont, jól megtervezett funkciókkal, alacsony energia- és üzemeltetési költségekkel. Örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot és adunk további információkat. Fedezze fel a ház számos előnyét – várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Részletes felszereltség

- Familiengerechter Grundriss
- Real geteiltes Grundstück
- Kfz-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 helyszínról

Das familienfreundliche Wohnviertel Schnelsen ergänzt diese Vorzüge 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.

VP azonosító: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com