

Hamburg – Niendorf

# Tágas ikerház kiváló helyen, akadálytalan kilátással a Kollau túraútvonalra

VP azonosító: 25140218



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

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 635 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

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

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25140218
Hasznos lakótér	ca. 171,9 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	849.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1995
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	246.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan





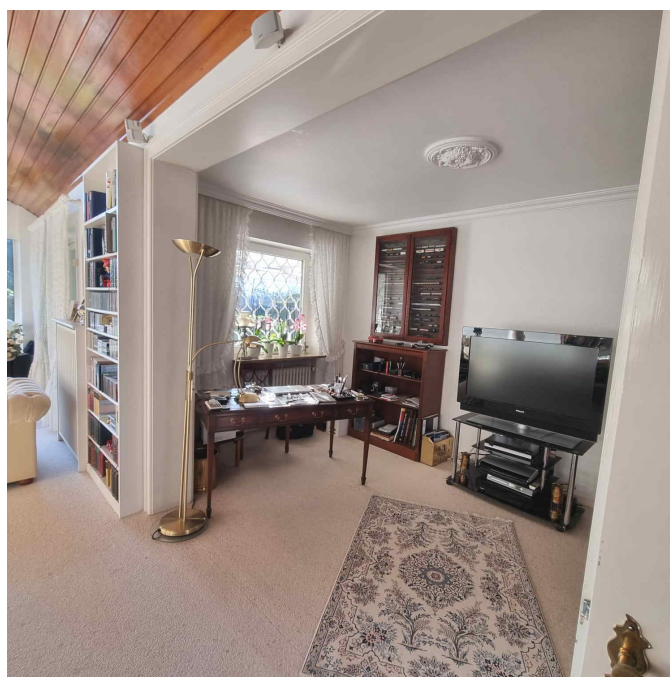
VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

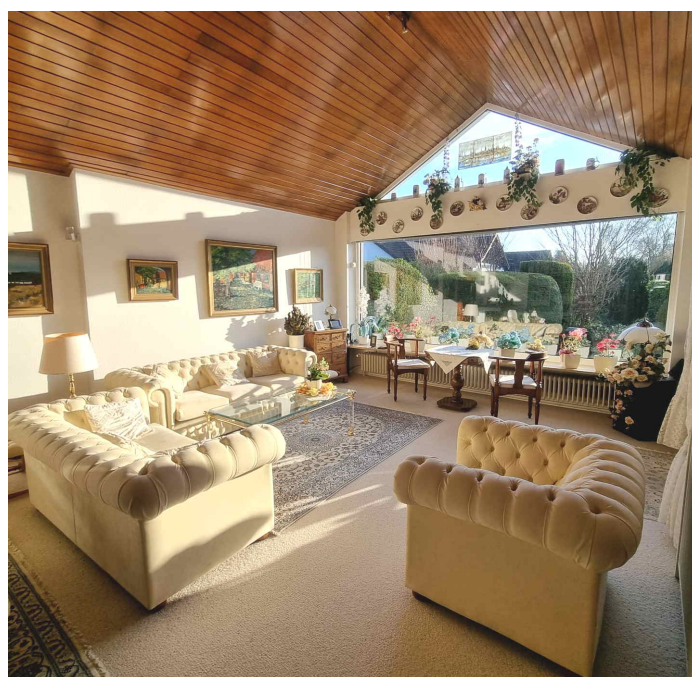
## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

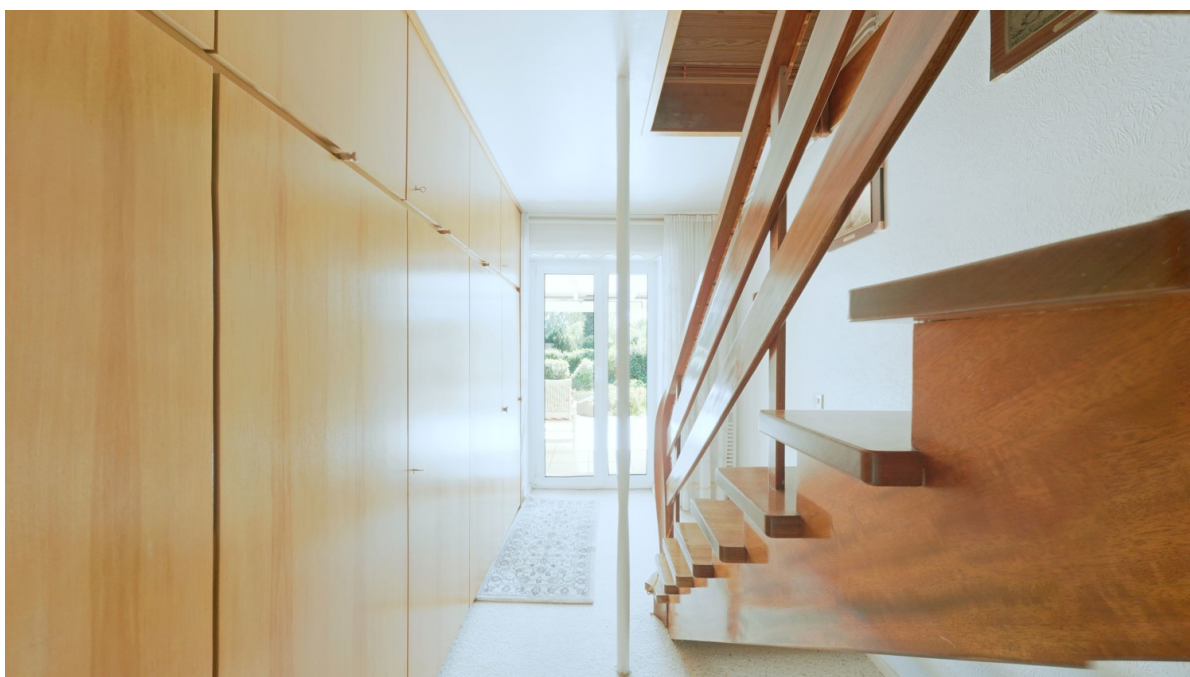
## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

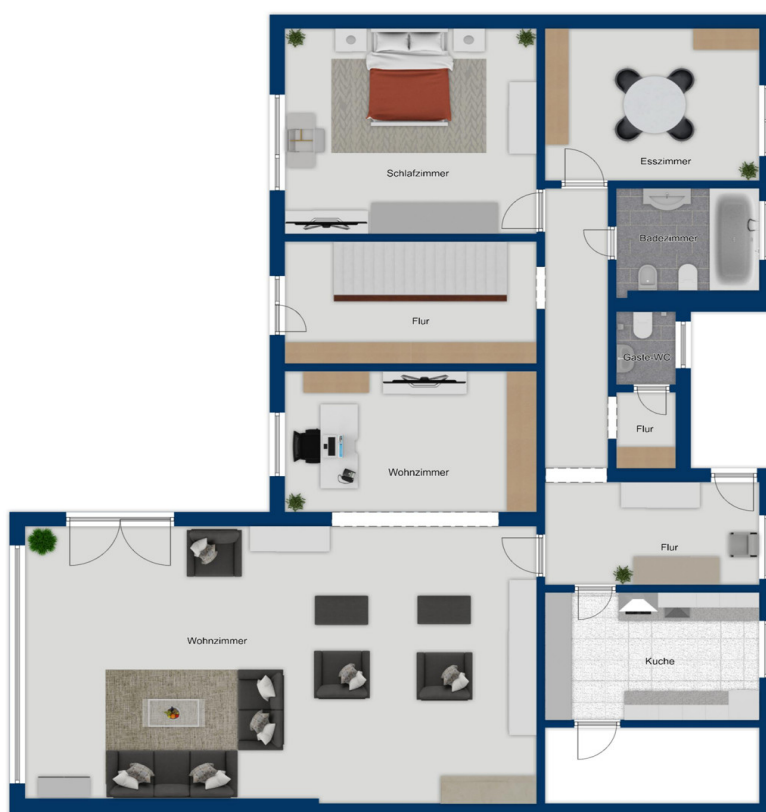


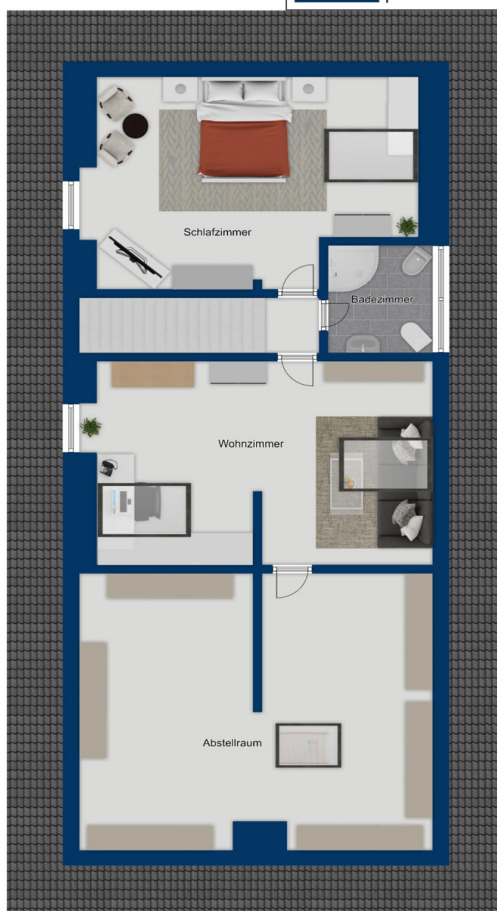
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Az első benyomás

Ez az ikerház 1966-ban épült, majd 1974-ben tetotér-beépítéssel bővítették. Körülbelül 172 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 635 m<sup>2</sup>-es telekméretével ez a ház tökéletes menedéket kínál Önnek és családjának. Az ingatlan egy kiváló zsákutcában található a Kollau túraútvonalon, és akadálytalan kilátást nyújt a környező zöldterületre. Az utcai bejárat a folyosóra vezet, ahonnan a földszinti szobákba lehet bejutni. A tágas, panorámás ablakokkal rendelkező nappali/étkezőből a fedett teraszra és a kertbe juthatunk. Hűvösebb napokon a kandalló hangulatos hangulatot teremt. A földszinten további két szoba, egy konyha, egy ablakos fürdőszoba és egy vendég WC található. Egy nyitott falépcső vezet az átalakított tetotérbe, ahol további két szoba és egy zuhanyzó található. A tetotérben egy nagy tárolóhelyiség is található. Az ingatlanhoz teljes pince tartozik. A mélygarázs, a háztartási helyiségek és a tárolók mellett az alagsorban egy nagy hobbiszoba is található szaunával. A dupla üvegezésű PVC ablakok elektromos redonyokkal vannak felszerelve. A teton található fotovoltai rendszer kiegészíti a háztartás áramellátását. Egy autó a mélygarázsban, egy másik pedig a telken parkolhat. Az ingatlan kiváló elhelyezkedése különösen figyelemre méltó. A terület egyik legkeresettebb utcájában, közvetlenül a Kollau túraútvonal mellett található. A szomszédos tulajdonosok egy további, összesen körülbelül 5893 m<sup>2</sup>-es zöldterületen osztoznak ezen a területen, biztosítva a zavartalan kilátást. Felkeltettük érdeklődését? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintési időpont egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## További információ / adatok

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 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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