

Hamburg – Schnelsen

## Ottime condizioni e caratteristiche - Casa bifamiliare KfW-70, non necessita di tinteggiatura.

Codice oggetto: 25140240



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

PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 296 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25140240
Superficie netta	ca. 113 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	67.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

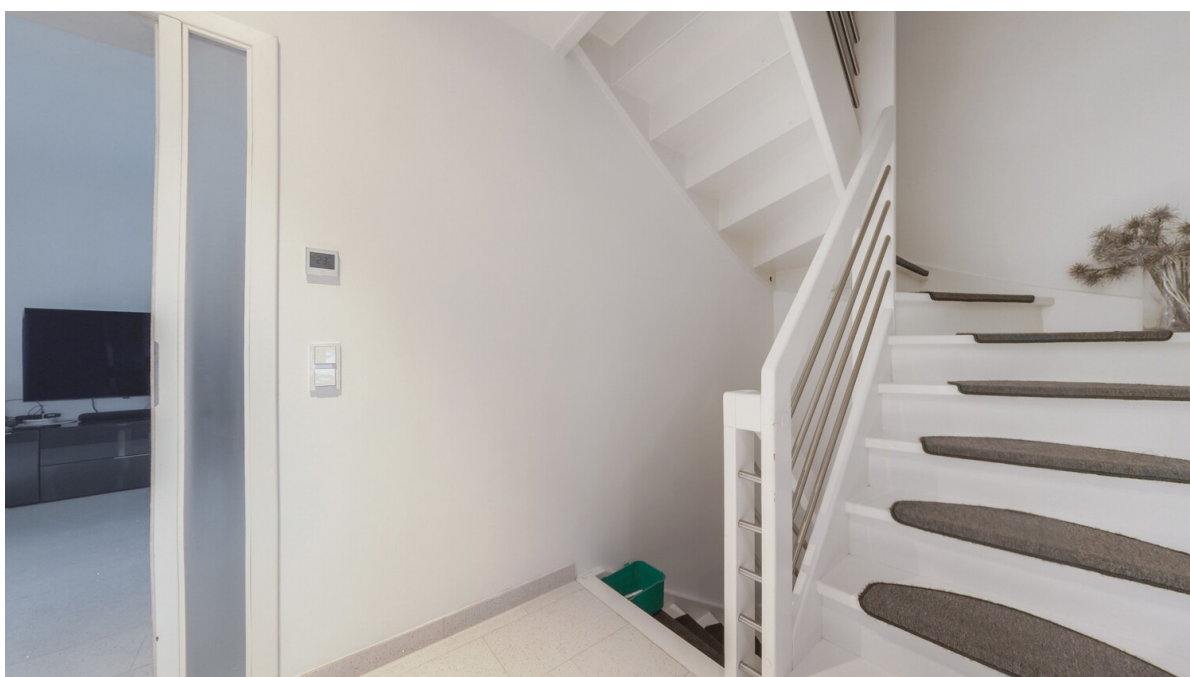
## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



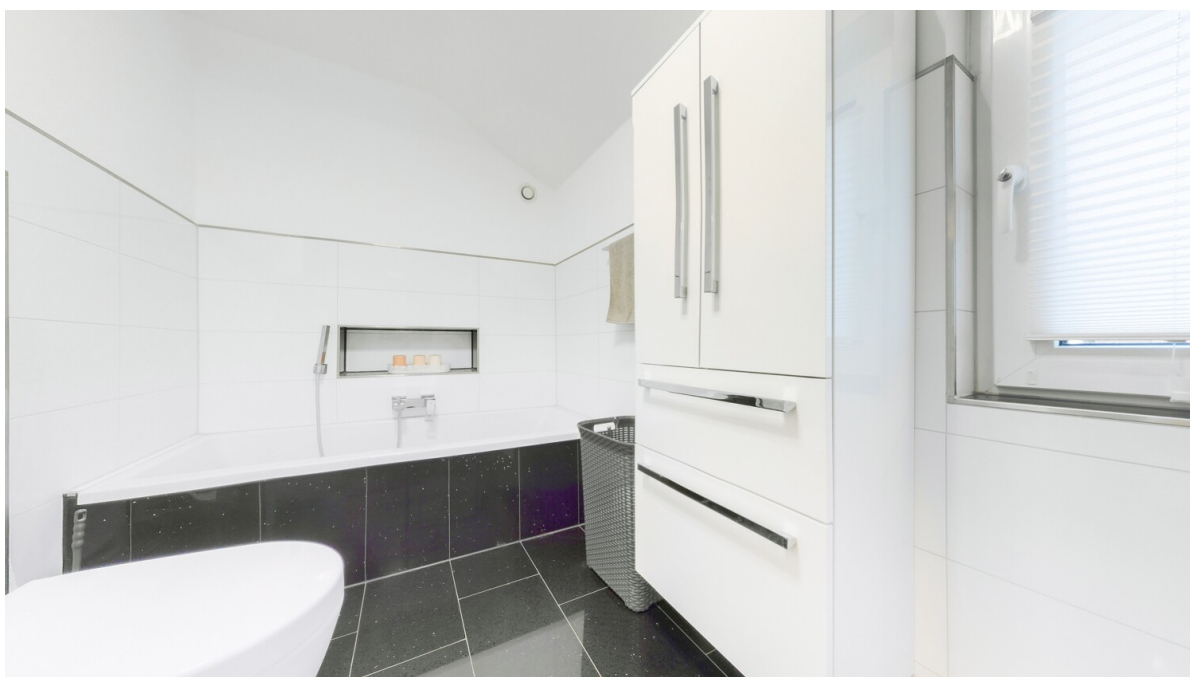
Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





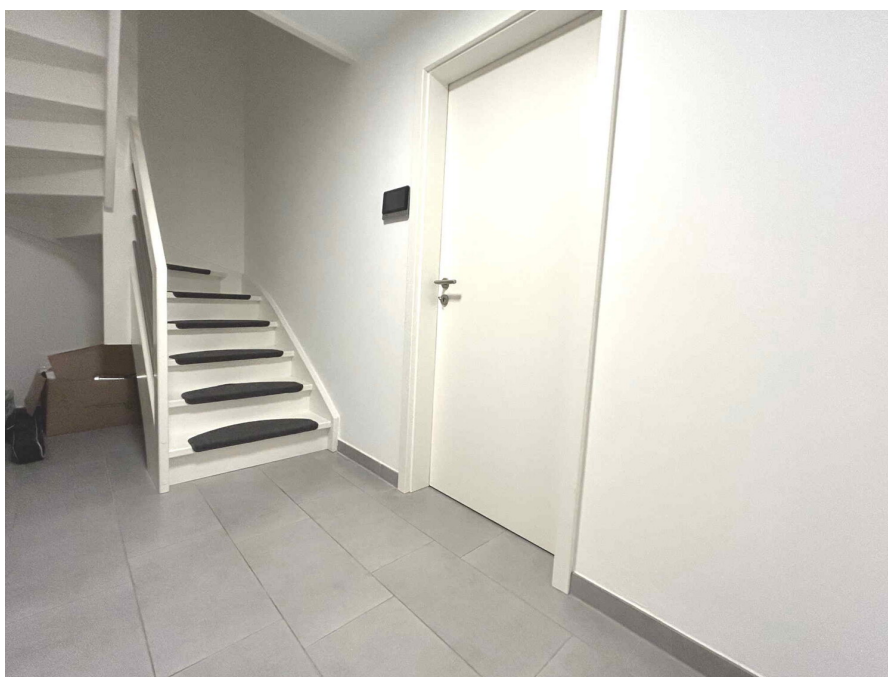
Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare quasi nuova, costruita nel 2015, è in condizioni eccezionalmente ben tenute e colpisce per la sua architettura contemporanea e le finiture di alta qualità. La proprietà si trova su un terreno legalmente suddiviso di circa 296 m<sup>2</sup> e offre circa 113 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per tutta la famiglia. La disposizione a misura di famiglia, con un totale di quattro stanze, di cui tre camere da letto, è ideale per le esigenze delle famiglie moderne. La casa emana un'atmosfera accogliente fin dal primo ingresso. Ampie finestre in tutte le zone giorno garantiscono un'atmosfera piacevole e luminosa. La zona giorno e pranzo open space è il cuore della casa e invita a trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Una stufa a legna di alta qualità con camino esterno separato offre un piacevole tepore nelle giornate più fredde e completa l'esperienza abitativa confortevole. L'esclusiva cucina, con isola moderna e ripiani in granito, vanta elettrodomestici di alta gamma e consente di cucinare comodamente e con alta qualità. Il riscaldamento a pavimento, presente in tutta la casa, compreso l'intero seminterrato, garantisce un clima interno confortevole in ogni momento. L'immobile soddisfa lo standard di efficienza energetica KfW-70 ed è dotato di un moderno sistema di ventilazione che contribuisce a un ambiente abitativo sano. Il bagno è elegante e funzionale, con sanitari di alta qualità e una disposizione ben progettata, con vasca e cabina doccia. Un ulteriore seminterrato completamente rifinito offre una varietà di utilizzi, che si tratti di hobby, camera per ragazzi o per gli ospiti, ufficio o ripostiglio. Qui si trovano anche gli impianti tecnici dell'edificio. Sia la facciata che gli interni sono stati recentemente ridipinti, migliorando ulteriormente l'aspetto curato della casa. Dal 2022 sono stati effettuati numerosi lavori di ammodernamento, tra cui la costruzione di un'ampia terrazza coperta. Qui potrete rilassarvi e godervi il sole pomeridiano, poiché la terrazza e il giardino sono esposti a ovest. Il giardino è splendidamente curato, offre la massima privacy e comprende una casetta da giardino separata e un pratico spazio per la legna da ardere. Sono disponibili due comodi posti auto coperti per i vostri veicoli, che completano perfettamente la proprietà. La posizione tranquilla all'interno di un quartiere consolidato è particolarmente apprezzata dalle famiglie e offre un ambiente abitativo piacevole. Questa proprietà è ideale per chi apprezza una casa di alta qualità, quasi nuova, con finiture di pregio e bassi costi energetici e di gestione. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita e di fornirvi ulteriori informazioni. Scoprite i numerosi vantaggi di questa casa: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!



Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25140240 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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