

Hamburg – Niendorf

# Spaziosa casa bifamiliare in posizione privilegiata con vista libera lungo il sentiero escursionistico Kollau

*Codice oggetto: 25140218*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

- 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25140218	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 171,9 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1966	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



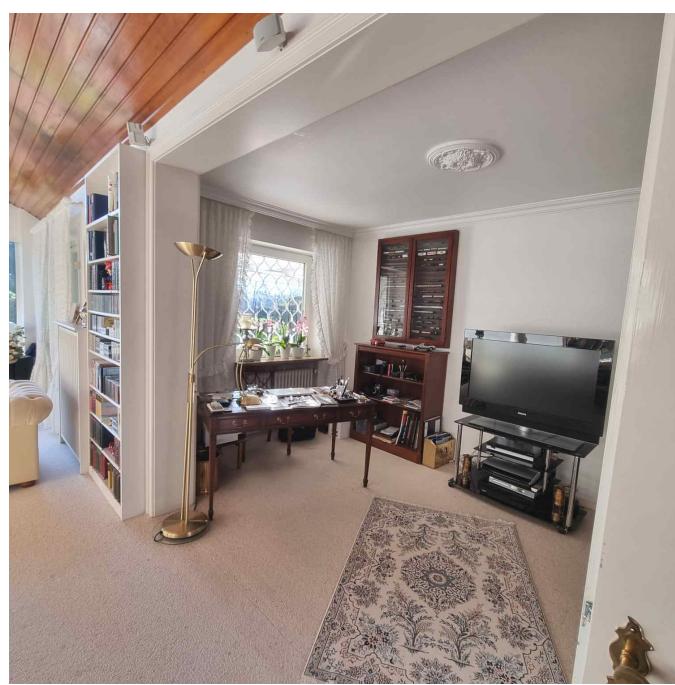
Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



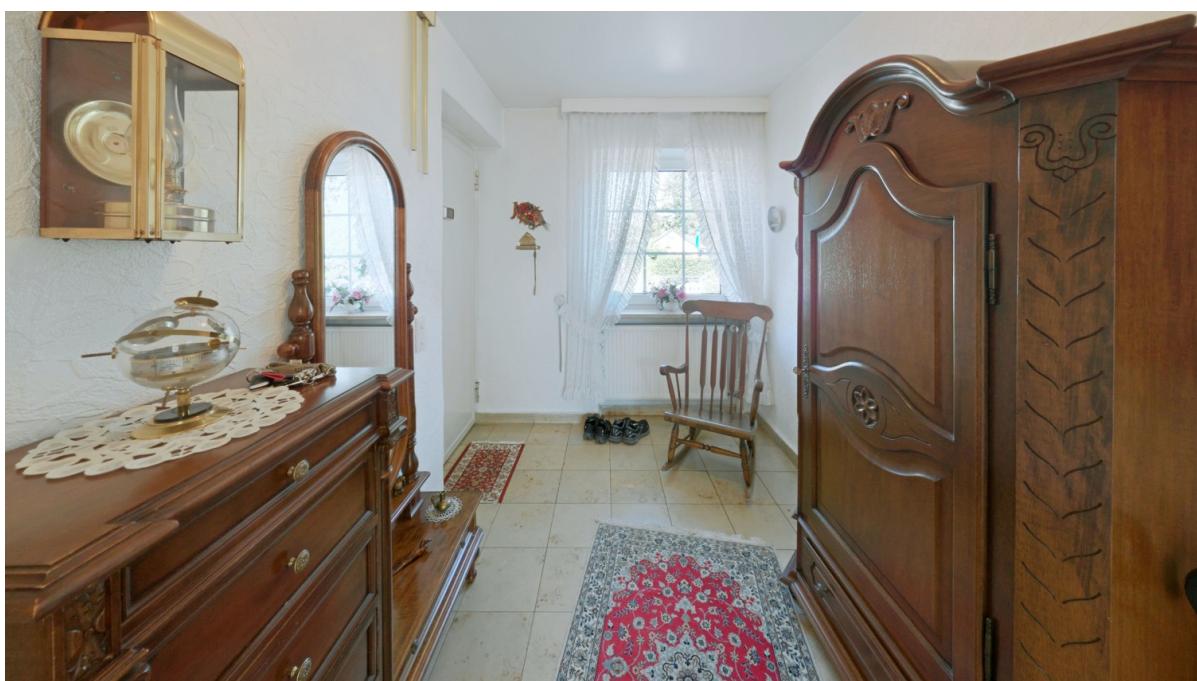
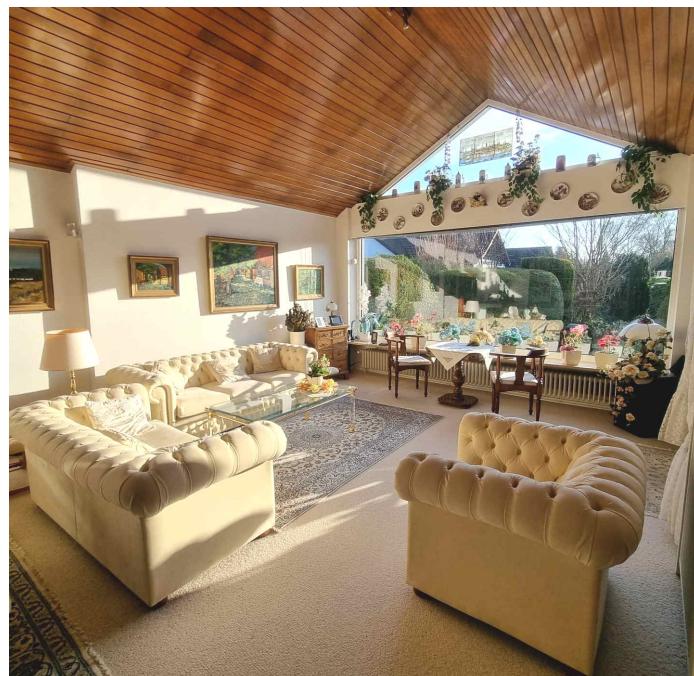
Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



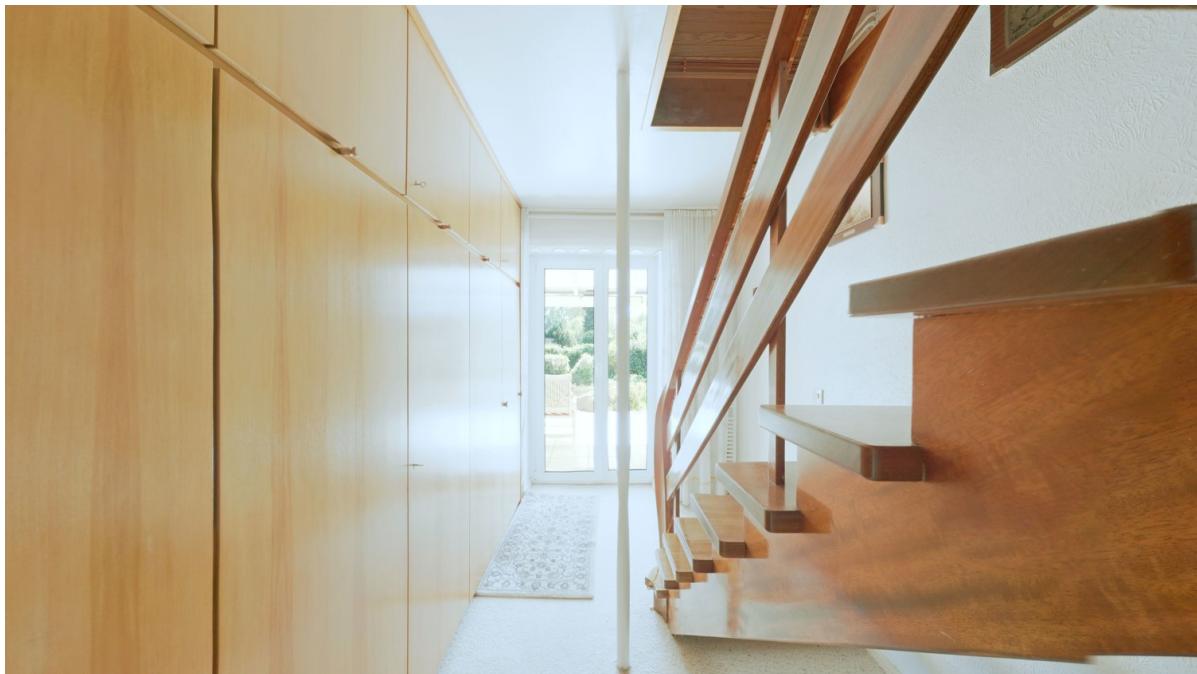
Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



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:

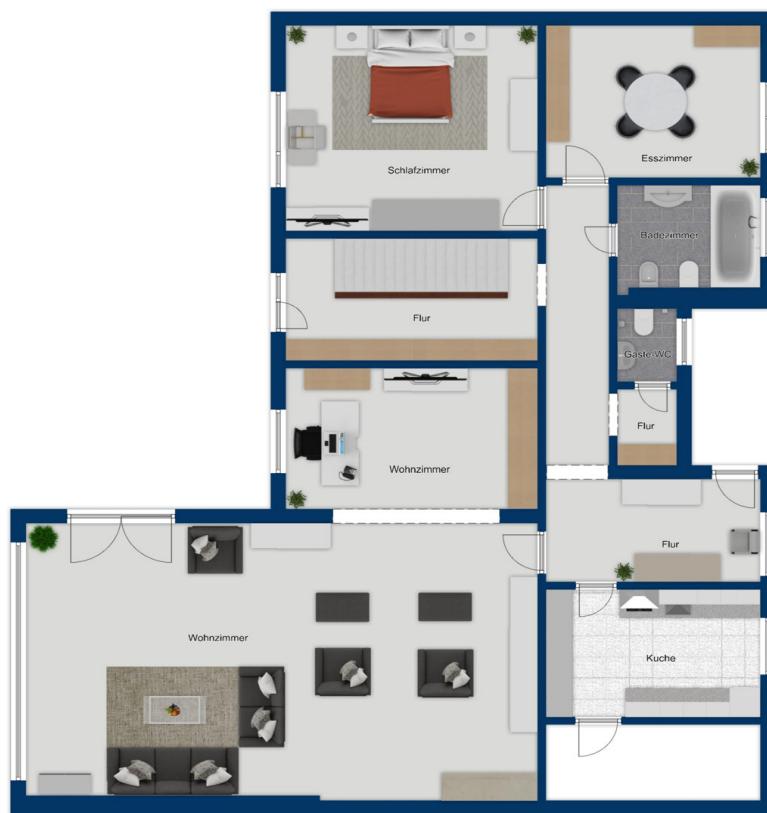
0800 – 333 33 09

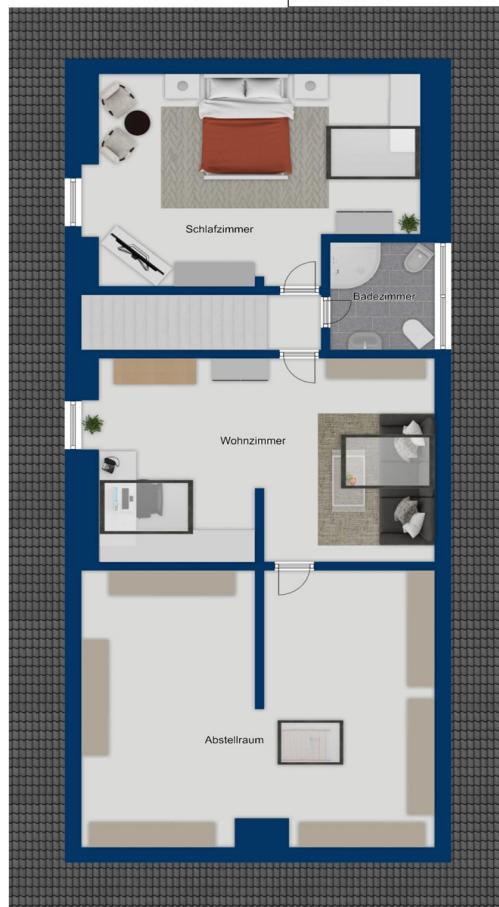
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è stata costruita nel 1966 e ampliata con la trasformazione della soffitta nel 1974. Con circa 172 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 635 m<sup>2</sup>, questa casa offre il rifugio perfetto per voi e la vostra famiglia. La proprietà si trova in una posizione privilegiata, senza uscita, lungo il sentiero escursionistico di Kollau e offre una vista libera sul verde circostante. L'ingresso lato strada conduce al corridoio, da cui si accede alle stanze al piano terra. L'ampio soggiorno/sala da pranzo con finestre panoramiche offre accesso alla terrazza coperta e al giardino. Nelle giornate più fresche, il cammino a vista crea un'atmosfera accogliente. Il piano terra comprende anche altre due stanze, una cucina, un bagno completo con finestra e un WC per gli ospiti. Una scala in legno a vista conduce alla soffitta ristrutturata, che comprende altre due stanze e un bagno con doccia. Un ampio ripostiglio si trova anche al piano mansardato. La proprietà dispone di un seminterrato completo. Oltre a un garage sotterraneo, locali tecnici e ripostigli, il seminterrato ospita anche un'ampia sala hobby con sauna. Le finestre in PVC con doppi vetri sono dotate di tapparelle elettriche. Un impianto fotovoltaico sul tetto integra la fornitura elettrica domestica. È possibile parcheggiare un'auto nel garage sotterraneo e un'altra all'interno della proprietà. L'eccellente posizione dell'immobile è particolarmente degna di nota. Si trova in una delle vie più ambite del quartiere e direttamente sul sentiero escursionistico di Kollau. I proprietari confinanti condividono un ulteriore appezzamento di verde di circa 5.893 m<sup>2</sup> in quest'area, garantendo una vista libera. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Contattateci per fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## 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)