Hamburg Niendorf – Niendorf

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Vollkeller in ruhiger und begehrter Lage

CODICE OGGETTO: 25140219

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 93,1 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 203 m²

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – 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: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140219
Superficie netta	ca. 93,1 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	119.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

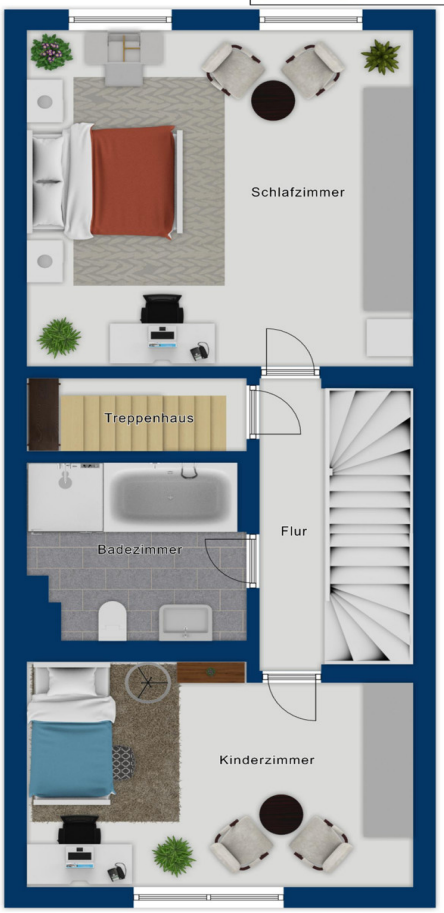
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Planimetrie


Schlafzimmer
Treppenhaus
Flur
Badezimmer
Kinderzimmer

Studio Ansicht

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: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Una prima impressione

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde 1987 massiv gebaut und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, gegenüber von einem Park mit kleinem See. Die Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern in grüner Umgebung. Das ideell geteilte Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 1.016 m². Fünf Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück. Auf ca. 93 m² Wohnfläche über zwei Etagen findet eine Familie Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für eigene Wohnideen. Des Weiteren ist der große Spitzboden wohnlich ausgebaut. Das lichtdurchflutete Studio mit einer Grundfläche von ca. 40 m² ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Die Terrasse ist ebenfalls nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt . Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, ein Gäste-WC sowie eine helle Küche älteren Datums. Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und ist ebenso wie der Garten optimal nach Westen ausgerichtet. Im Obergeschoss sind zwei Schlafzimmer sowie ein großes, innenliegendes Bad mit zusätzlicher Dusche. Eine Raumspartreppe aus Holz führt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Spitzboden. Dieser ganz besondere Raum eignet sich für viele Nutzungen, ob als Schlaf- oder Jugendzimmer, als Büro oder weiteres Wohnzimmer, der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt! Alle Fenster sind doppelt isolierverglast und aus Holz. Als Fußbodenbelag wurden Teppichboden und Fliesen verwendet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttherme der Firma Brötje aus dem Jahr 2019. Das Haus ist vollunterkellert und ist in einem gepflegten Zustand. Der Grundriss mit vier Zimmern inkl. ausgebautem Spitzboden ist absolut familienfreundlich. Ein Carportstellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab. Zusammenfassend präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als ansprechende Immobilie mit einem gelungenen Mix aus Funktionalität und Platzangebot. Die gut durchdachte Aufteilung der Räume, die moderne Heizanlage sowie die geschützte Terrasse machen es zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren. Gerne stellen wir Ihnen auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Dettagli dei servizi

- Vollbad mit zusätzlicher Dusche
- Gäste-WC
- großer, wohnlich als Studio ausgebauter Spitzboden
- Vollkeller
- Carport auf dem Grundstück
- nach Westen ausgerichtete Terrasse und Garten
- Garten von der Straße nicht einsehbar

CODICE OGGETTO: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – 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. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Nur drei U-Bahnstationen entfernt, befinden sich zudem das Tibarg-Center, sowie die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze (ein sehr beliebter z.B. hinten im Park) finden Sie in nächster Umgebung. Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e. V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechsluchsreiches Programm. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die nächste U-Bahnhaltestelle "Niendorf Nord" der Linie U2 ist in 5 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: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 119.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

Partner di contatto

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

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35 Amburgo - Schnelsen/Niendorf
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com