Hamburg – Niendorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Hobbyraum im Souterrain und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 24140181

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • **ÁREA:** ca. 108 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 472 m²

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24140181
Área	ca. 108 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	795.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 56 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	02.02.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	104.50 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

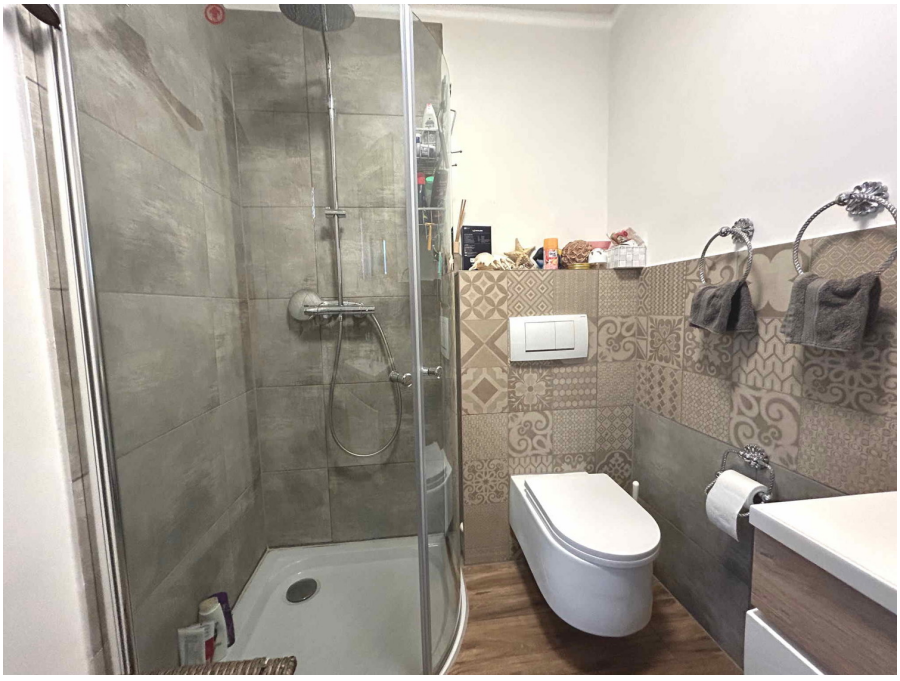
O imóvel

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel

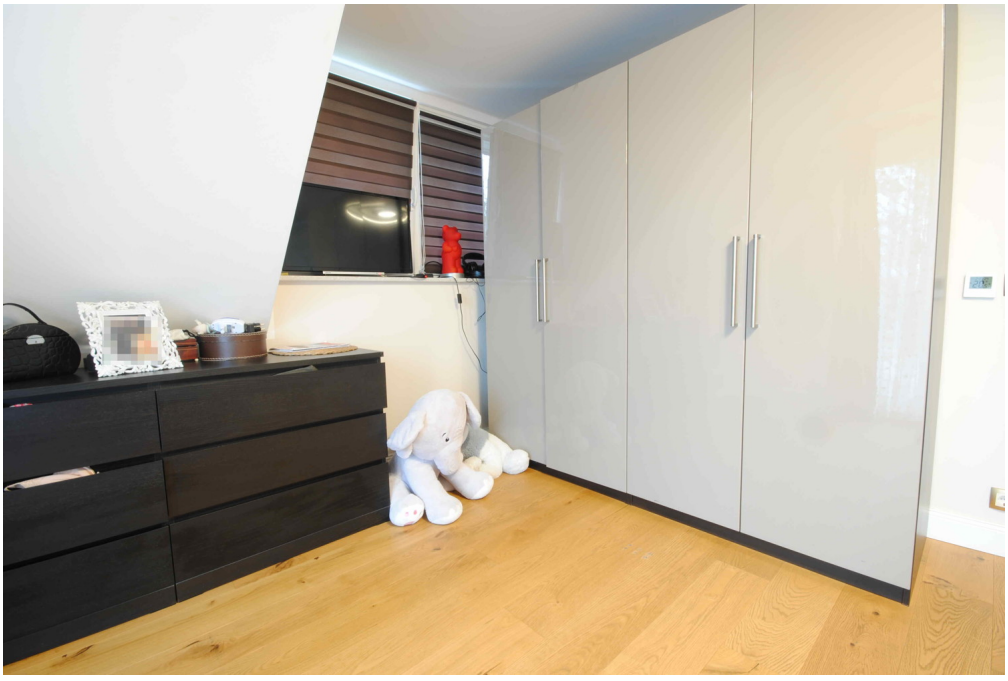
Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel



Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel

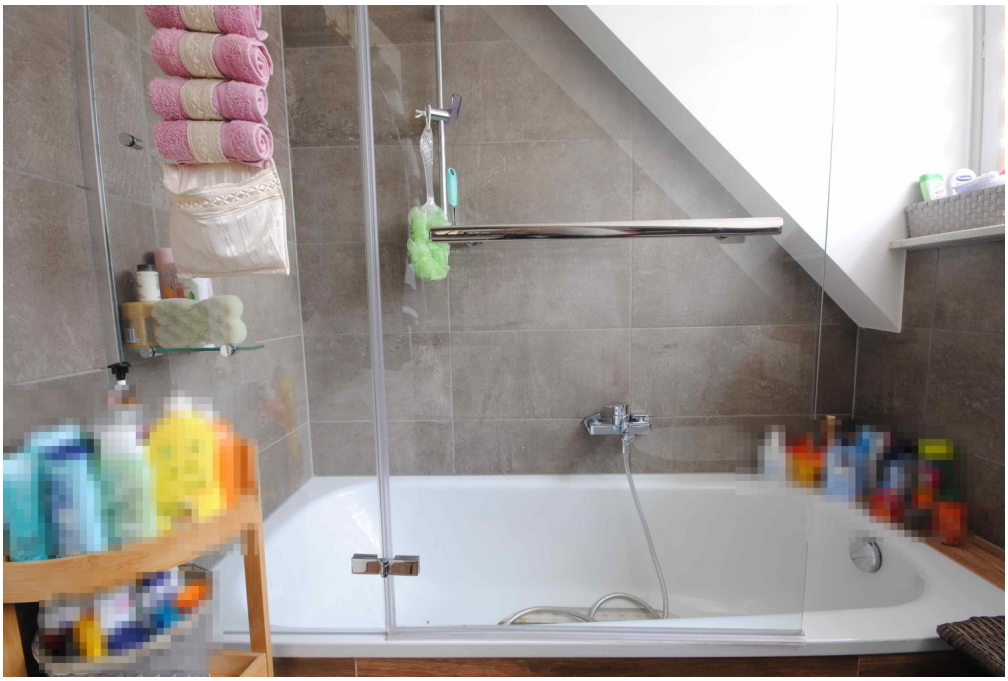


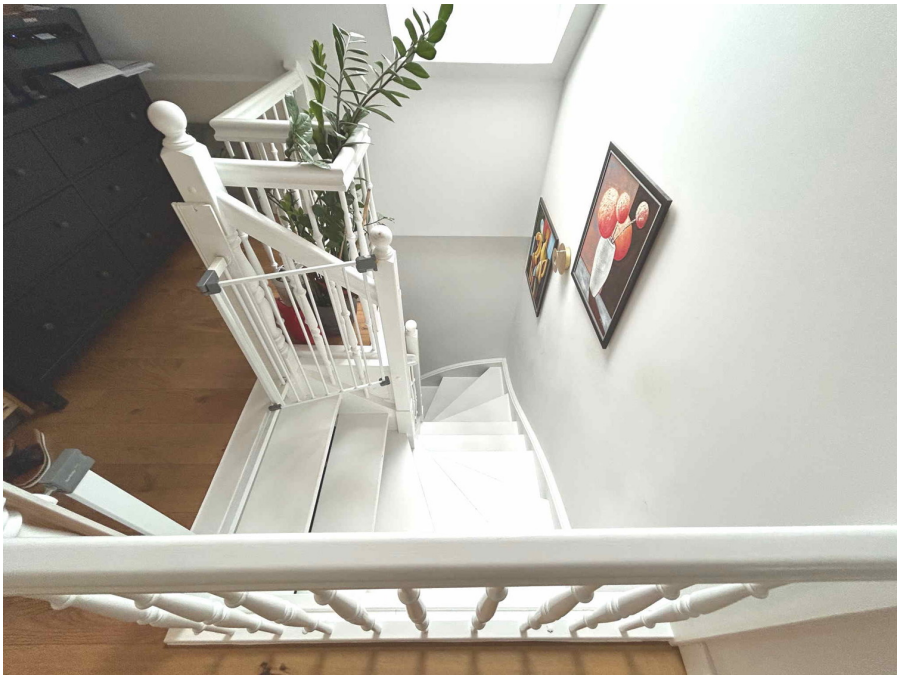
Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel





Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

O imóvel

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

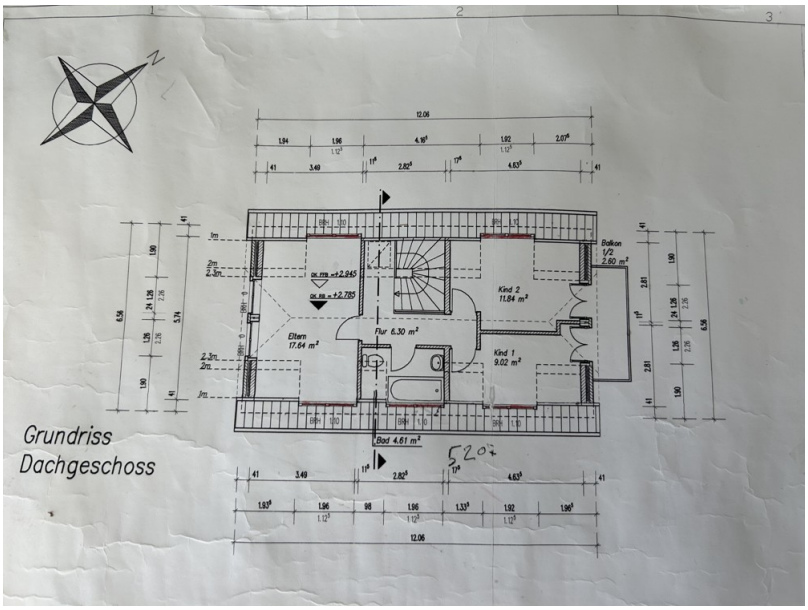
O imóvel

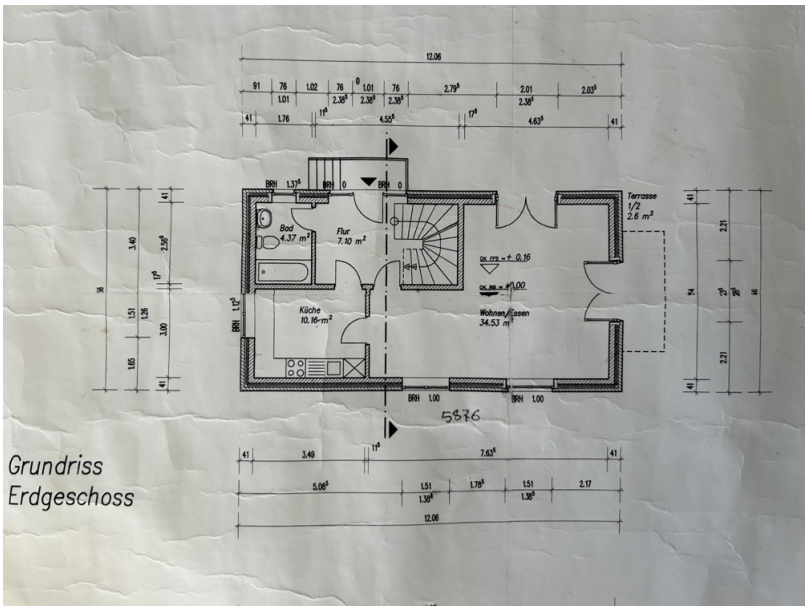
Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

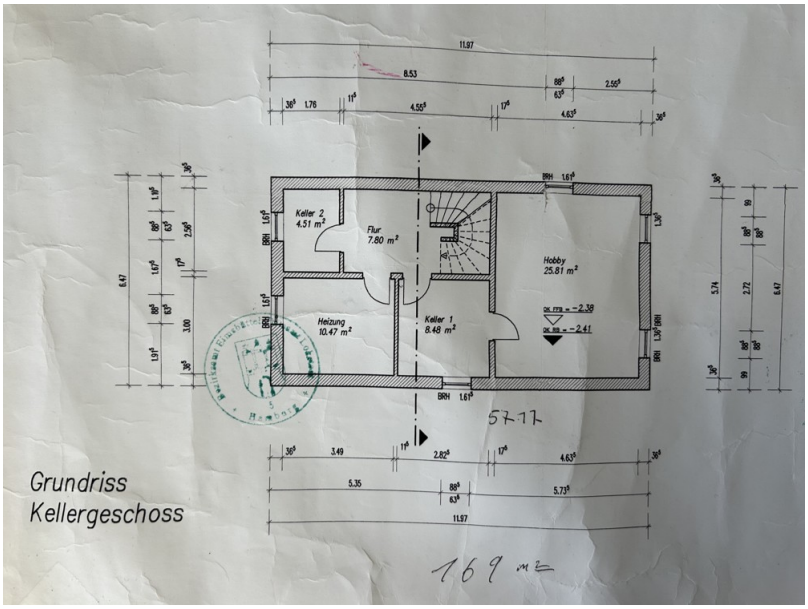
O imóvel

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein modernes und gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 in Hamburg-Niendorf. Das massiv gebaute Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 108 m² ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie ist voll unterkellert, so dass sich eine gesamte Wohn-/Nutzfläche von ca. 164 m² ergibt. Das Grundstück ist ca. 472 m² groß. Das Erdgeschoss erschließt sich über die großzügige Diele, die Zugang zu allen Räumen bietet. Hier befindet sich auch der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz zum Entspannen und Verweilen bietet. Ein Highlight ist die moderne, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Markengeräten und Essplatz, die zum gemeinsamen Kochen und Essen einlädt. Ein Gäste-WC mit Dusche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Die beiden gartenseitig gelegenen Schlafzimmer bieten Zugang zu einem kleinen Balkon. Ein modernes Vollbad mit Fenster ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Das Haus ist mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet, die ein warmes und behagliches Wohngefühl vermitteln. Alle Fenster sind dreifach isolierverglast und bestehen aus Kunststoff, wodurch eine optimale Wärmedämmung gewährleistet ist. Im Keller befinden sich Vorrats- und Technikräume. Des Weiteren gibt es im Souterrain einen großen Hobbyraum mit ca. 25 m² wohnlicher Nutzfläche. Dieser Raum eignet sich für vielerlei Nutzungsmöglichkeiten, z.B. auch als Arbeitszimmer, da er ruhig zur Gartenseite gelegen und durch zwei große Fenster gut belichtet ist. Ein Duschbad ist ebenfalls vorhanden. Im Außenbereich erwartet Sie eine große Terrasse, auf der Sie die Sonne genießen und gemütliche Abende verbringen können. Außerdem stehen Ihnen zwei Außenstellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Auch der Hamburger Flughafen befindet sich in direkter Nachbarschaft. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives und modernes Wohnambiente, gepaart mit einer guten Lage und hochwertiger Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Detalhes do equipamento

- massiv gebaut
- moderne, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Markengeräten und Essbereich
- Balkon
- Vollbad und 2 Duschbäder
- Bodenbeläge Parkett und Fliesen
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Vollkeller
- großer, ca 25 m² großer Hobbyraum
- große Terrasse
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Tudo sobre a localização

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. Der unweit gelegene Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V. oder das Bondenwald Bäderland, bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten finden Sie in nächster Umgebung. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Número da propriedade: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Olaf Parchmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com