

Hamburg - Niendorf

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit viel Potenzial und großem Garten

*Número da propriedade: 26140247*



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

**PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 416 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

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

Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26140247
Área	ca. 94 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	29.05.2026
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	580.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.04.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



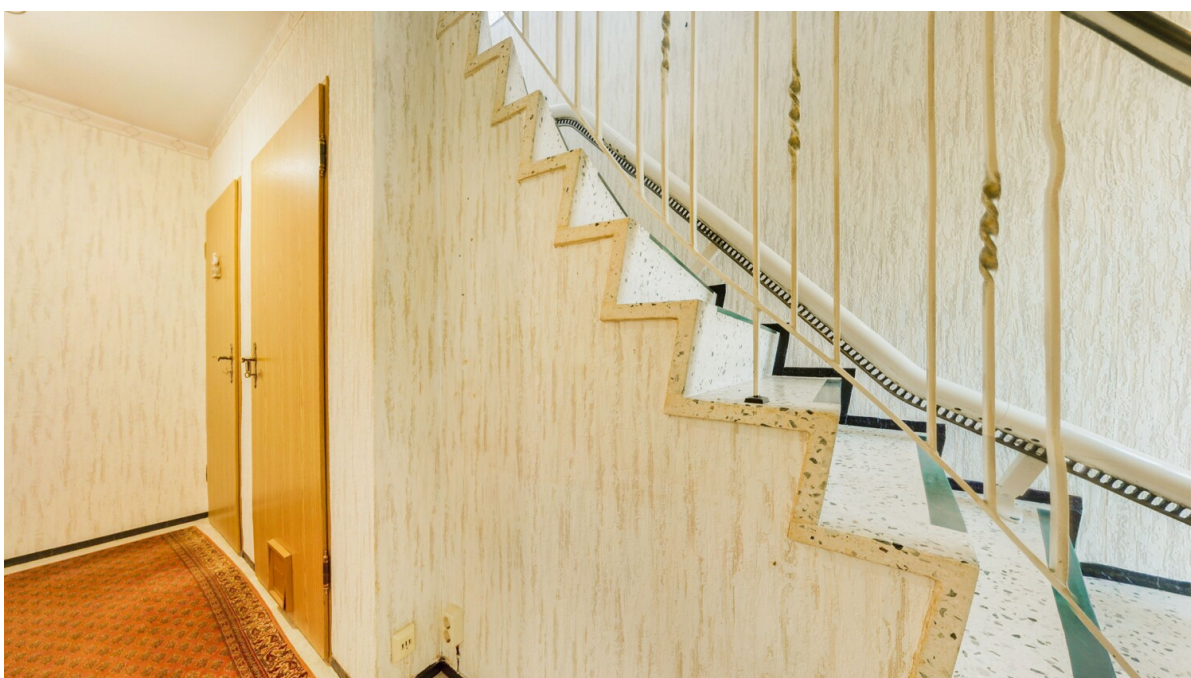
Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



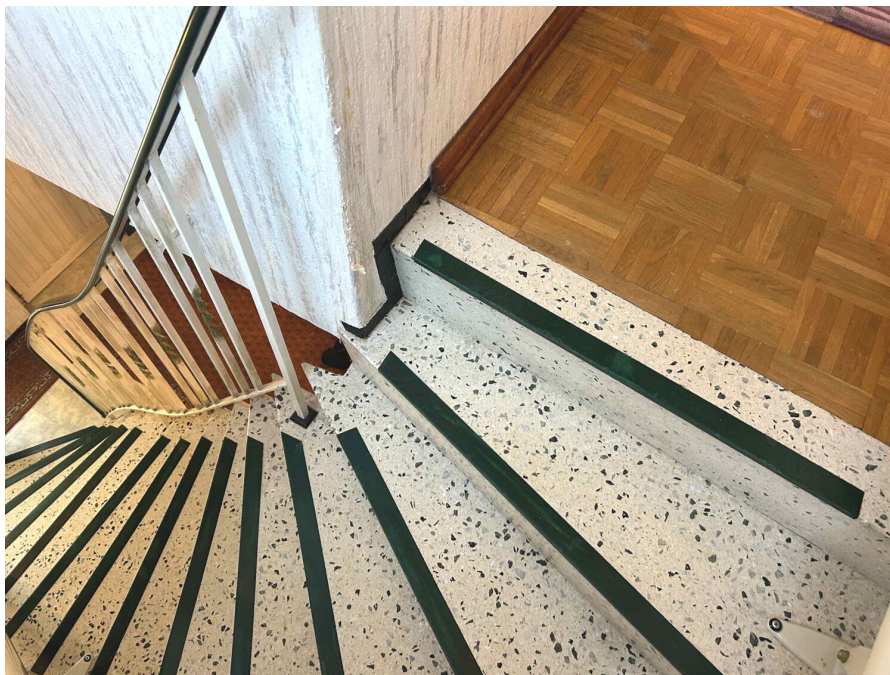
Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



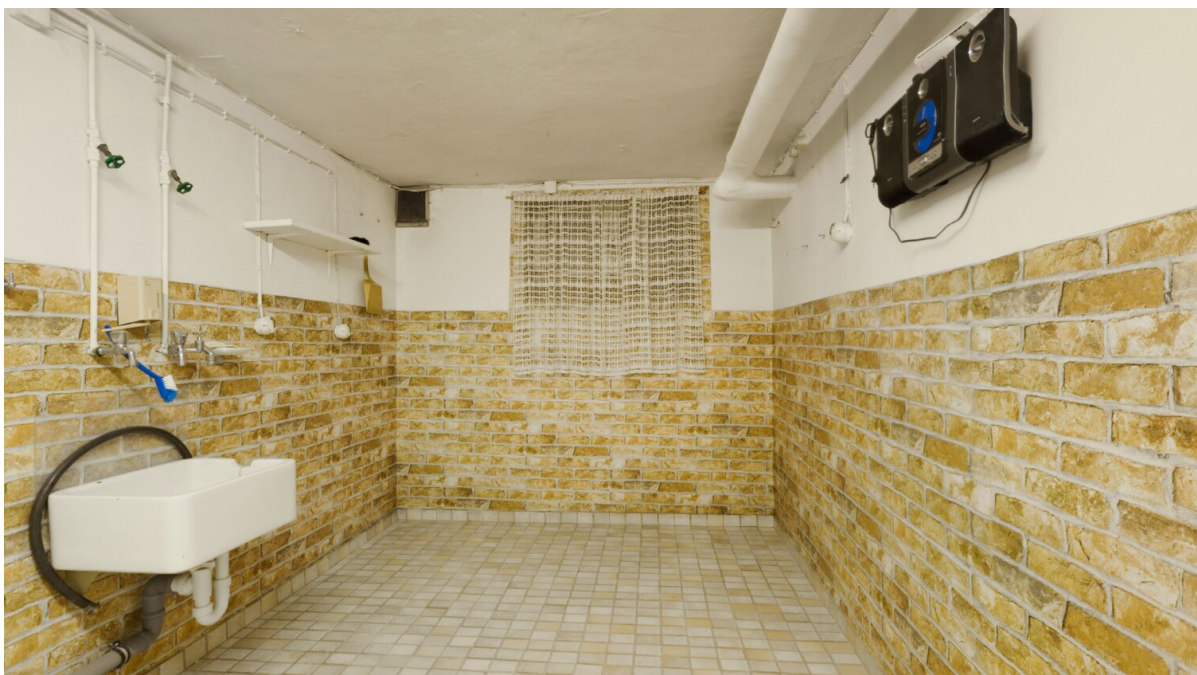
Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

## O imóvel

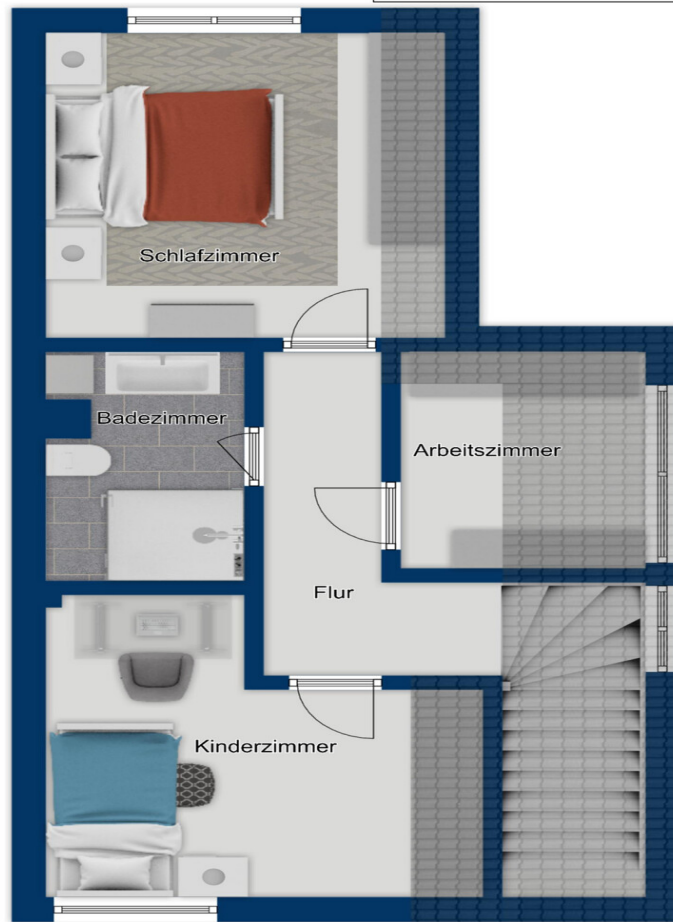


Número da propriedade: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

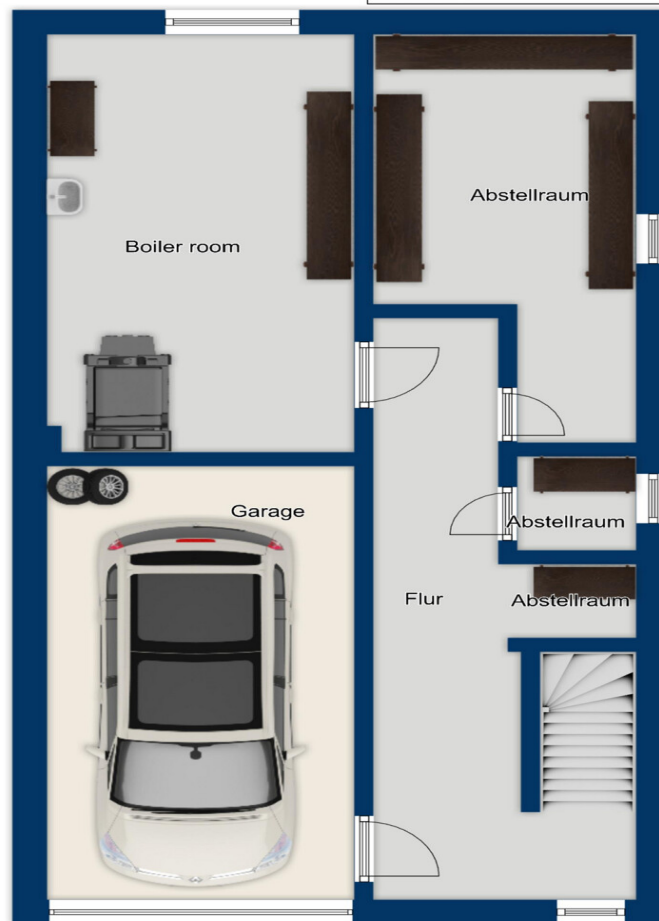
## Plantas dos pisos



Flurplan, nicht maßstäblich



© 2018 VonPoll Immobilien



© 2014 Von Poll Immobilien

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: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

## Uma primeira impressão

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1966 steht auf einem ca. 416 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 94 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt richtet sich vor allem an Interessenten, die den Charme eines renovierungsbedürftigen Hauses schätzen und es nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Mit ihren drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, einem kleinem Raum, der sich als Ankleide- oder Arbeitsbereich nutzen lässt sowie einem Badezimmer eignet sich die Immobilie hervorragend als neues Zuhause für Paare, Familien oder Personen, die sich zusätzlichen Platz für Homeoffice, Hobbys oder Gäste wünschen. Das Wohnzimmer wurde um einen beheizten Wintergarten erweitert und bietet Blick und Zutritt in den sonnigen und von der Straße nicht einsehbaren Garten.

Die Fassade des Hauses wurde zusätzlich gedämmt und im Jahr 2010 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. sodass bereits ein großer Teil der energetischen Sanierung abgeschlossen ist. Die einfache Ausstattungsqualität lässt dem neuen Eigentümer viel Gestaltungsspielraum, um mögliche Modernisierungs- oder weitere Sanierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Der Spitzboden bietet zusätzlich die Möglichkeit des wohnlichen Ausbaus.

Das rund 416 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet ebenfalls verschiedene Nutzungsoptionen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Gartenhaus aus Holz.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist besonders für Käufer attraktiv, die Wert auf großzügige Grundstücksflächen und eine solide Grundsubstanz legen.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet somit großes Potenzial für handwerklich begabte Käufer oder all jene, die ein Haus individuell gestalten möchten. Der solide Grundriss eignet sich gleichermaßen für konventionelle Wohnkonzepte und innovative Umbauten. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und verwirklichen Sie Ihre Ideen. Selbstverständlich können die beiden Treppenlifte, die sich auf der Treppe nach oben und in den Keller befinden, kurzfristig abgebaut werden.

Diese Doppelhaushälfte vereint Funktionalität und individuelles Entwicklungspotenzial in einer gewachsenen Umgebung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26140247 - 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.

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 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. 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: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

## **Outras informações**

**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: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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