

Hamburg – Schnelsen

Großzügiges Reihenmittelhaus mit zeitlosem Charme und viel Platz zum Entfalten

CODICE OGGETTO: 23140162



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 293 m²

CODICE OGGETTO: 23140162 - 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: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23140162
Superficie netta	ca. 131 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	01.08.2024
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.03.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	147.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



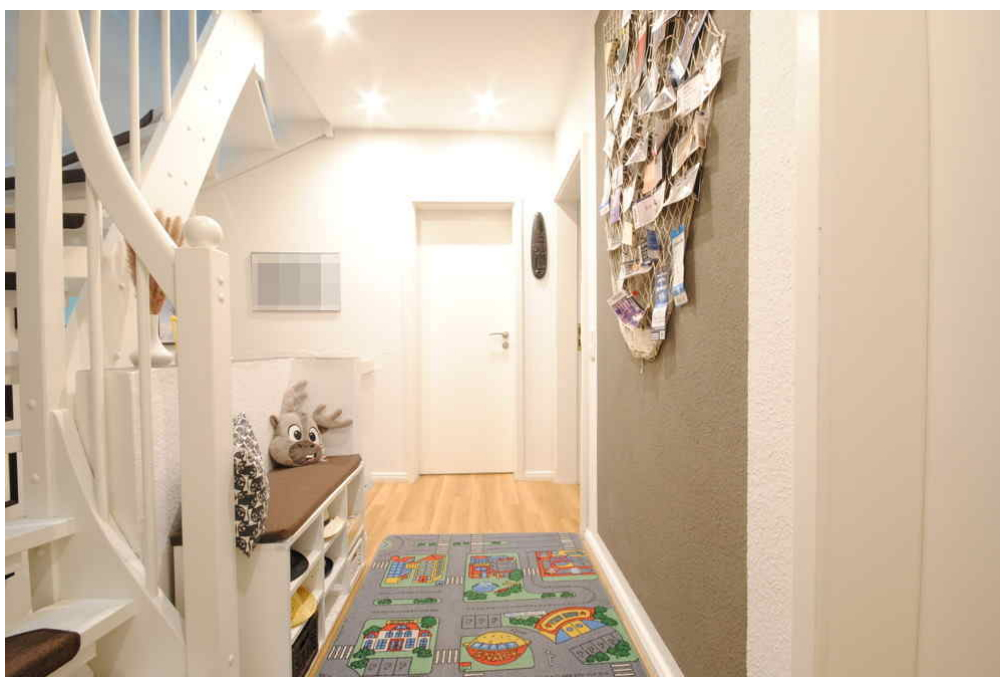
CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



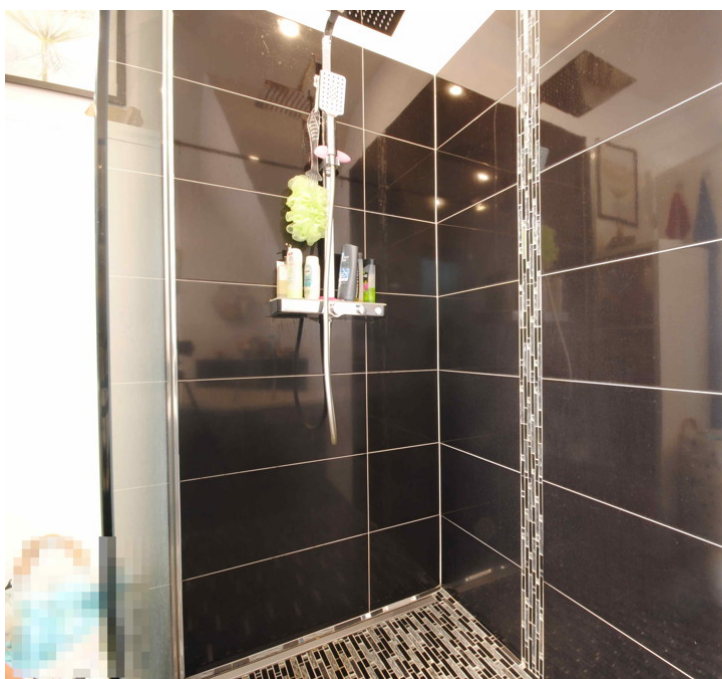
CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

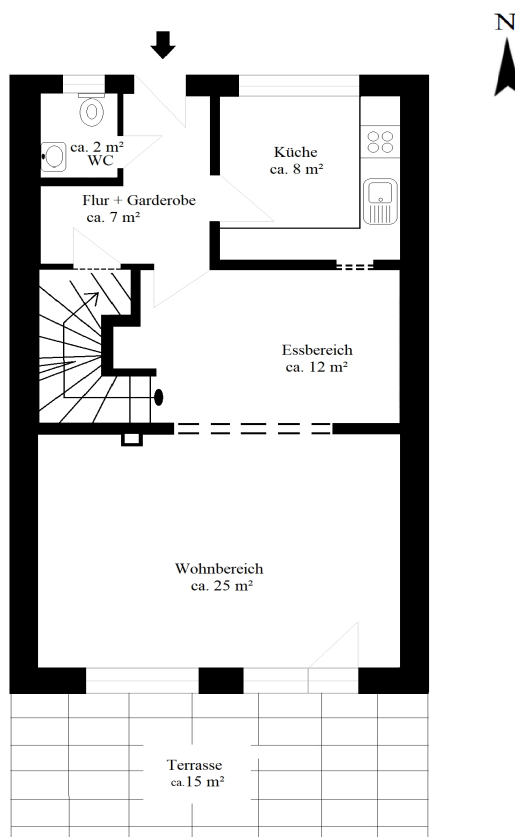


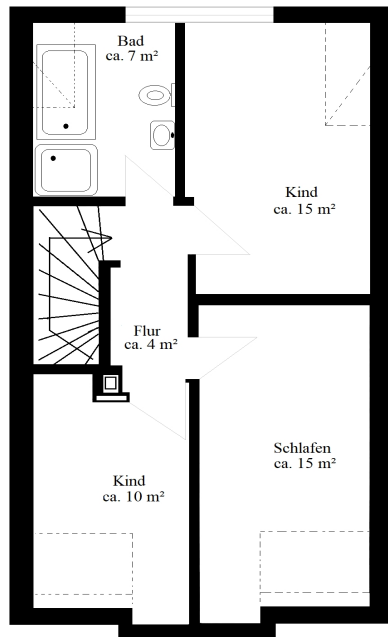
Finanzierung
berechnen

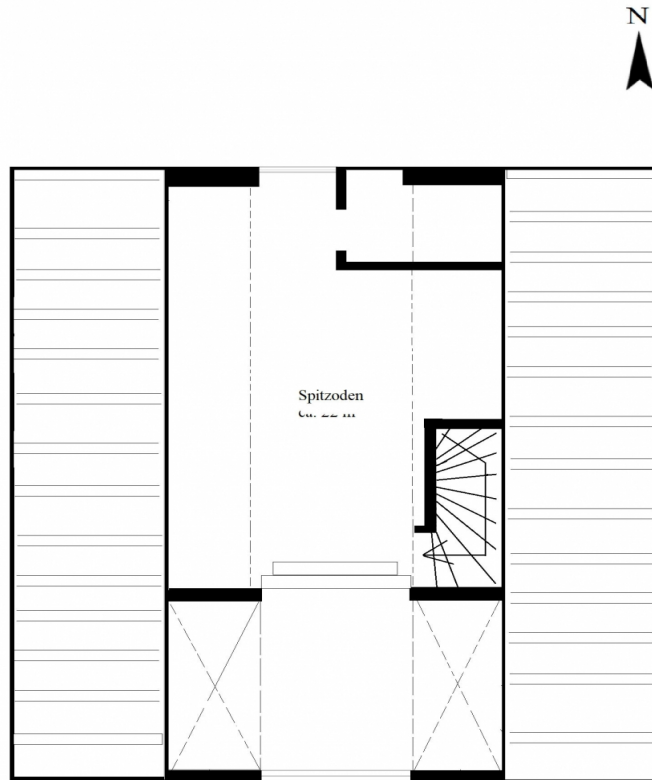


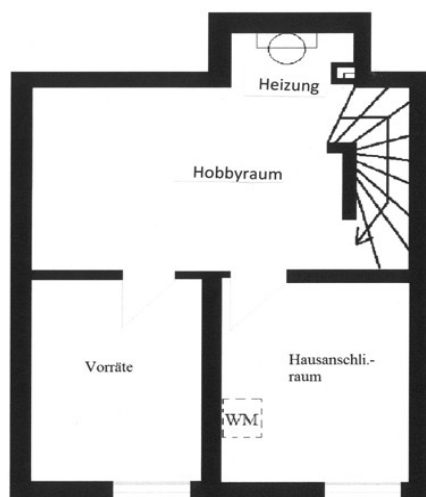
CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Una prima impressione

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde 1992 massiv im klassischen Friesenstil gebaut und befindet sich auf einem nicht einsehbaren Grundstück abseits der Adresslage in einer Seitenstraße an der Landesgrenze. Die genaue Anschrift teilen wir Ihnen gerne bei Interesse mit. Auf ca. 131 m² Wohnfläche über drei Etagen findet eine Familie viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für eigene Wohnideen. Das Haus ist teilunterkellert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Der Grundriss mit 5 Zimmern inkl. ausgebautem Spitzboden ist absolut familienfreundlich. Das ideell geteilte Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 1.465 m². Der zum Haus gehörende Grundstücksanteil beträgt ca. 293 m². Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und ist ebenso wie der Garten optimal nach Süden ausgerichtet. Hier wurde kürzlich Kunstrasen verlegt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich, ein Gäste-WC sowie eine helle Küche mit zeitlosen Fronten, die mit allen technischen Geräten für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Im Dachgeschoss sind drei etwa gleich große Schlafzimmer. Ein großes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Wanne mit Whirlpoolfunktion befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Bad wurde 2019 hochwertig modernisiert und ist ebenso geschmackvoll wie zeitgemäß ausgestattet. Eine weiß gestrichene, offene Holztreppe 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! Derzeit wird der Raum als Elternschlafzimmer genutzt. Alle Fenster sind doppelt isolierverglast und aus Kunststoff. Die Fußböden wurden 2011 teilweise erneuert. Im Erdgeschoss wurden Fliesen, im Dachgeschoss Vinyl und im Spitzboden Parkett verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme der Firma Junkers älteren Datums. Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche (2011)
- Stellplatz
- Teilkeller
- ausgebauter Spitzboden
- großes Vollbad (2019)
- Gäste WC
- Parkettboden im Spitzboden
- moderner Vinylboden im Dachgeschoss (2011)
- Fliesen im Erdgeschoss (2011)

CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Nordwesten von Hamburg und gehört zum Bezirk Eimsbüttel. Die Anbindung des Stadtteils an Fernverkehrsstraßen ist optimal. Die Autobahnanschlüsse A7 (Auf- und Abfahrt Schnelsen), der A23 (Auf- und Abfahrt Schnelsen/Krupunder) bzw. das Autobahnkreuz A7/A23 sind in wenigen Minuten mit dem Auto vom Grundstück aus erreichbar. Bus- und AKN-Haltestellen liegen in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Objekt. So kommen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen (Innenstadt, Schleswig-Holstein, zur S-Bahn und U-Bahn). Dank der guten Infrastruktur ist das Wohnen hier sehr angenehm und beliebt. Zentral, grün und verkehrsgünstig gelegen sind die prägnantesten Kernaussagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Frohmestraße und in Burgwedel. Die benachbarten Stadtteile Eidelstedt und Niendorf bieten mit dem Eidelstedter Marktplatz und dem Tibarg Center weitere Möglichkeiten zum täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbeck liegt in kurzer Entfernung. Neben div. Allgemeinmedizinischen- und Facharztpraxen in der Frohmestraße, am Eidelstedter Markt und am Tibarg in Niendorf befindet sich in Schnelsen das Albertinen-Krankenhaus. Es ist mit 650 Betten das größte freigemeinnützige Krankenhaus in Hamburg. Die Klinik ist Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg und genießt einen sehr guten Ruf. Das Niendorfer Gehege, ein ausgedehntes Waldgebiet, lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich durch das Freizeitbad Bondenwald an, auch der Krupunder See ist nicht weit entfernt auch Golfreunde können im Club Hamburg Wendlohe e.V. ihr Handycap verbessern. Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft vorhanden.

CODICE OGGETTO: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23140162 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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