

Hamburg Niendorf – Niendorf

# Gepflegtes Reihemittelhaus mit Vollkeller in ruhiger und begehrter Lage

Número de propiedad: 25140219



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 203 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25140219	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 93,1 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1987		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

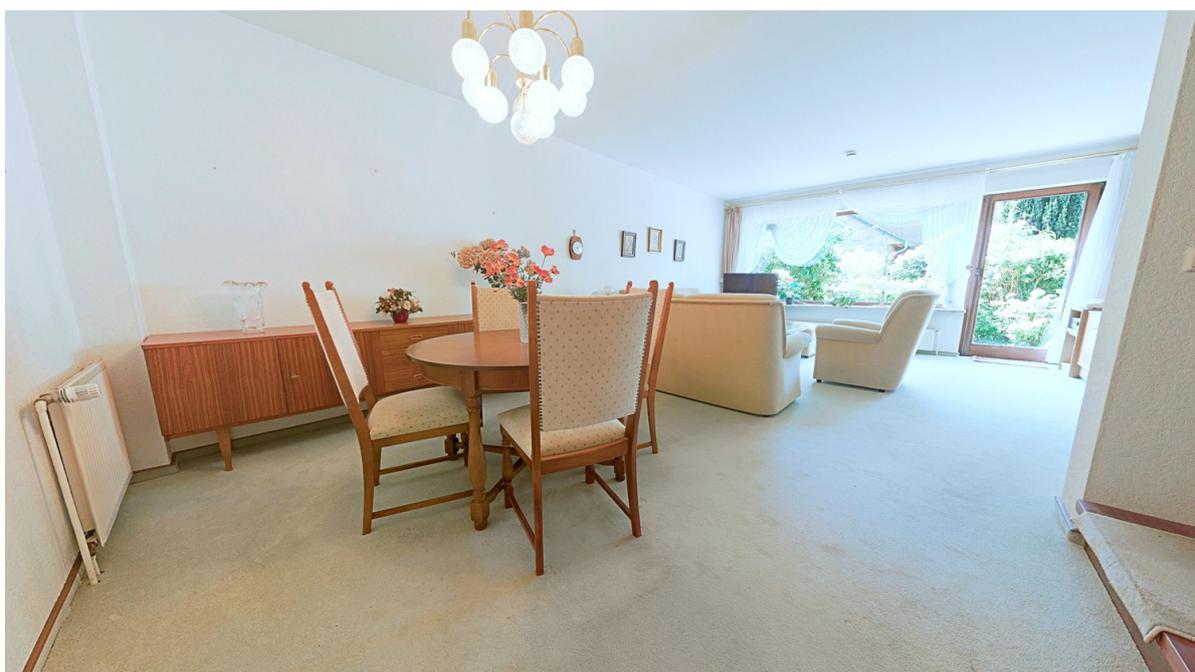
Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	119.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.05.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1987

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



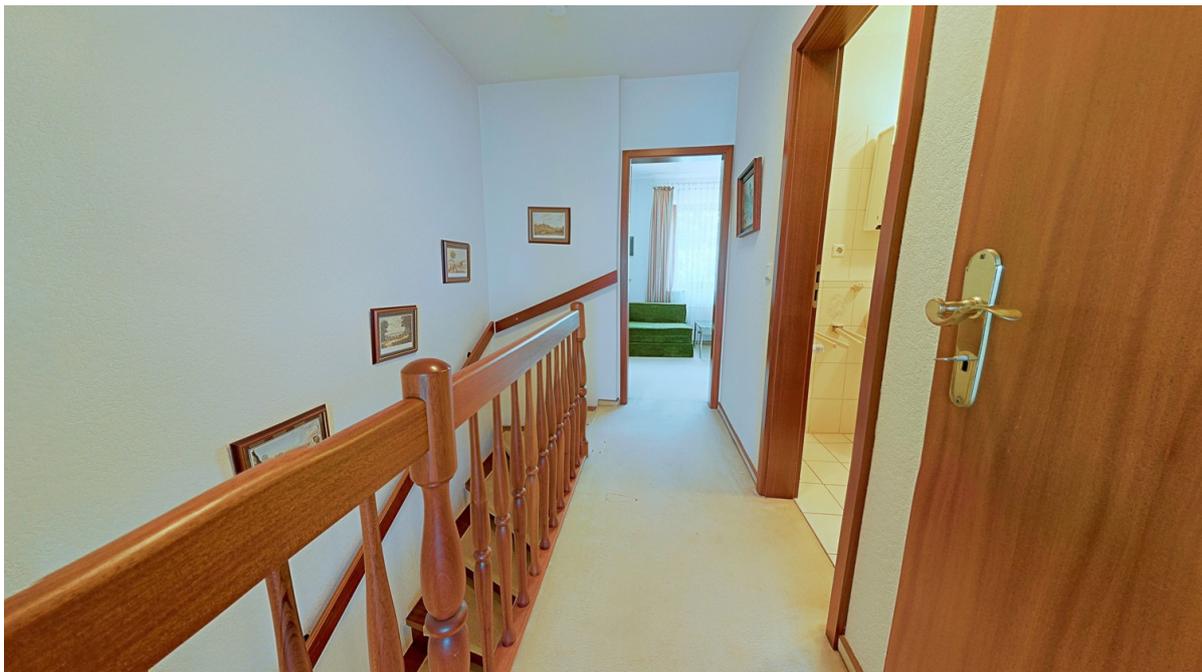
Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



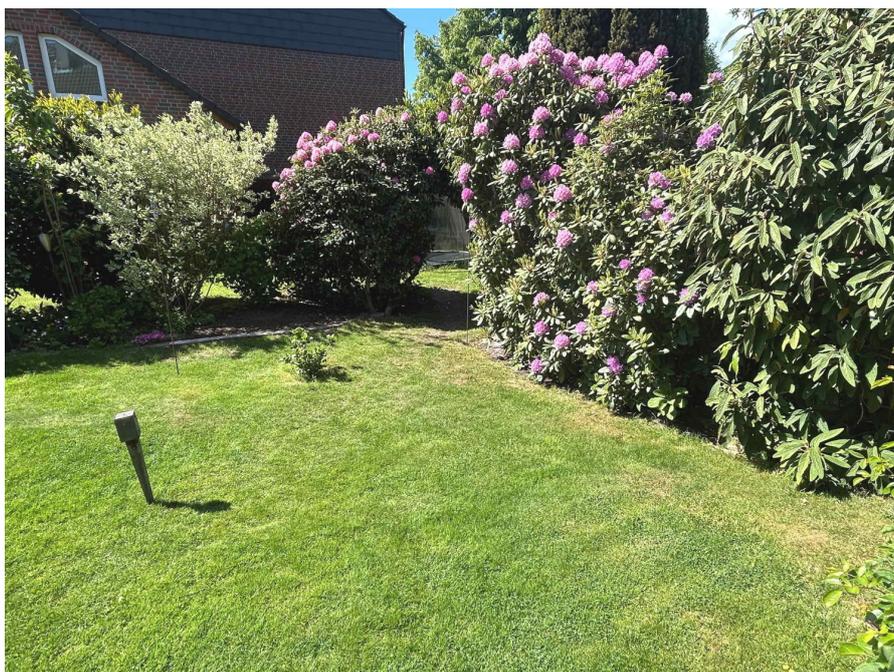
Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## La propiedad



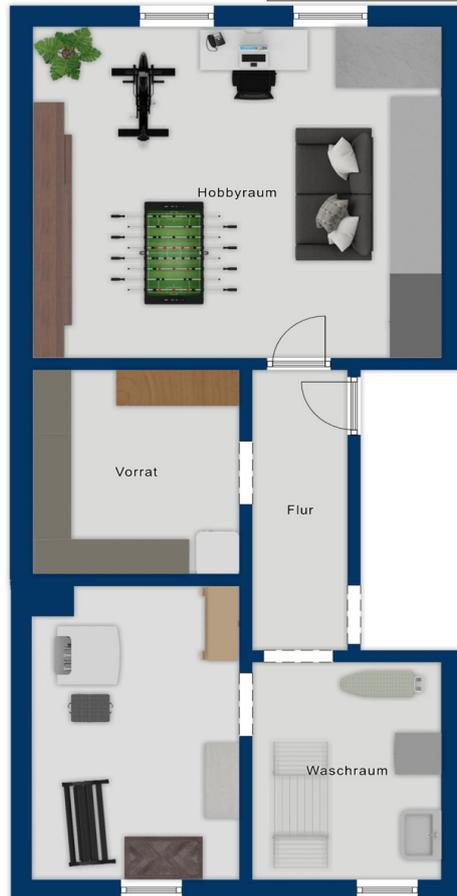
Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup>. Fünf Eigentümer teilen sich das Gesamtgrundstück. Auf ca. 93 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Raumsparntreppe 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.

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Todo sobre la ubicación

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 abwechslungsreiches 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.

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 119.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25140219 - 22455 Hamburg Niendorf – Niendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Hamburgo - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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