

Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

# Attraktiver Bungalow auf parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 25140209



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 1.258 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25140209	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5	????????????????	
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1975	????? ?????????????	1987
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	???????
		????????????	
		???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	242.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.09.2032	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

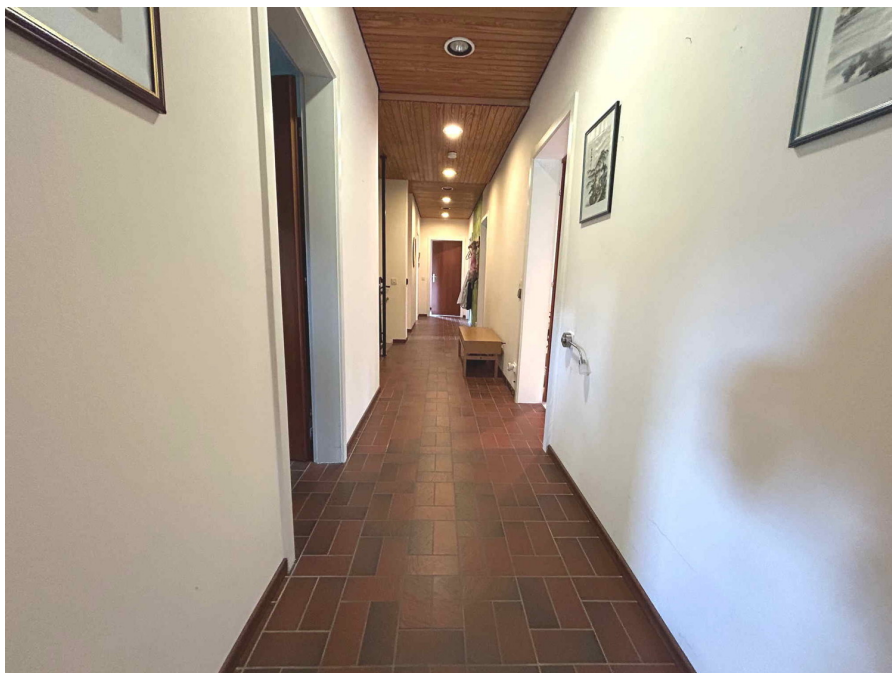
???????? ??????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ?????????



??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????



??????? ????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????



??????? ????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????





??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????



??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????



??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?? ????????



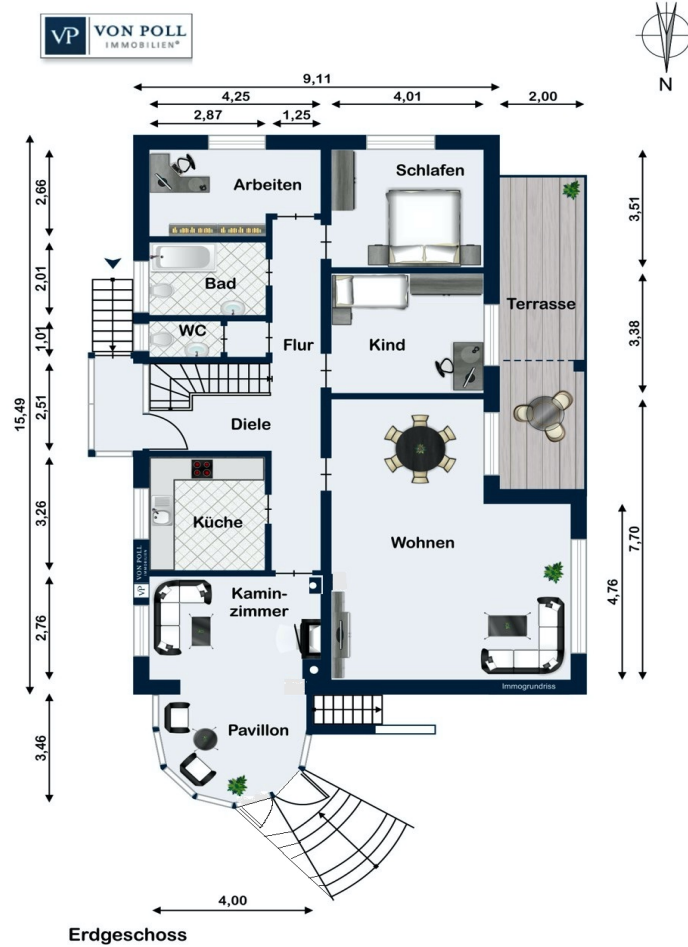
???????? ??????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

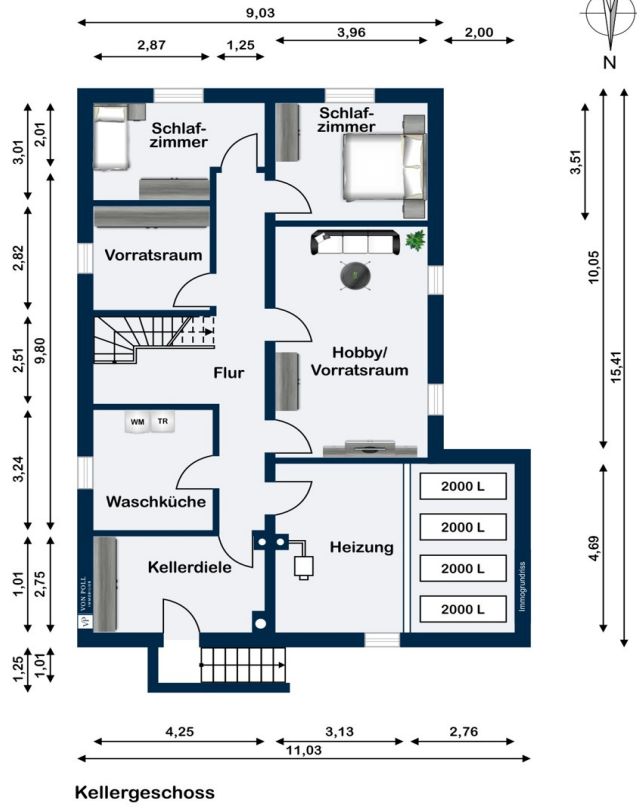
?? ?????????



??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

??? ?????? ???????????

Der voll unterkellerte Bungalow wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und 1987 um einen Wintergartenanbau ergänzt. Die Wohnfläche umfasst ca. 132 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1.258 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dieses liegt in einer der besten Lagen von Hamburg-Schnelsen, im Märchenviertel, in einer ruhigen Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Einfamilien- und Doppelhäusern in einer grünen und einladenden Nachbarschaft. Der überdachte seitliche Eingangsbereich führt in die Diele des Hauses. Von hier aus gelangt man in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einer weitläufigen Terrasse in optimaler Westausrichtung bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich drei Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein weiteres Zimmer mit angebautem Wintergarten in markanter Kuppeloptik, eine geräumige Küche, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtvollbad mit hochwertigen Fliesen im Retro-Design. Abgesehen vom Wintergartenanbau ist der Bungalow vollunterkellert. Der Keller bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie zwei Hobbyräume und ein Duschbad. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann-Ölheizung aus dem Jahr 1999. Vier dazugehörige Öltanks bieten ein Fassungsvermögen von insgesamt 8.000 Litern. Der große Garten ist parkähnlich angelegt und im hinteren Bereich von der Straße nicht einsehbar. Diese Immobilie in ruhiger, attraktiver Lage eignet sich besonders gut für Familien, die ein repräsentatives Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Anwesen bietet, selbst zu entdecken!

??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

???????????????? ???? ??????????

- Voll unterkellertes Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße von ca. 1.258 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1975, ergänzt durch einen Wintergartenanbau im Jahr 1987
- Viessmann-Ölheizung aus 1999 mit 4 Öltanks (jeweils 2.000 Liter Kapazität)
- Erdgeschoss: Vollbad, Gäste-WC; zusätzliches Duschbad im Keller
- Zwei Terrassen
- Garage



??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

??? ??? ??? ????????????

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. Die benachbarten Stadtteile Eidelstedt und Niendorf bieten mit dem Eidelstedter Marktplatz und dem Tibarg Center weitere Möglichkeiten zum täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbek 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 770 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 eV. ihr Handycap verbessern. Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft zur Wohnung vorhanden.

??????? ???????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 242.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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