

Hamburg – Schnelsen

## Modernes Stadthaus in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 25140211**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.190 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 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: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140211
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.06.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 40 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.190 EUR
Costi aggiuntivi	330 EUR
Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	46.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.10.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

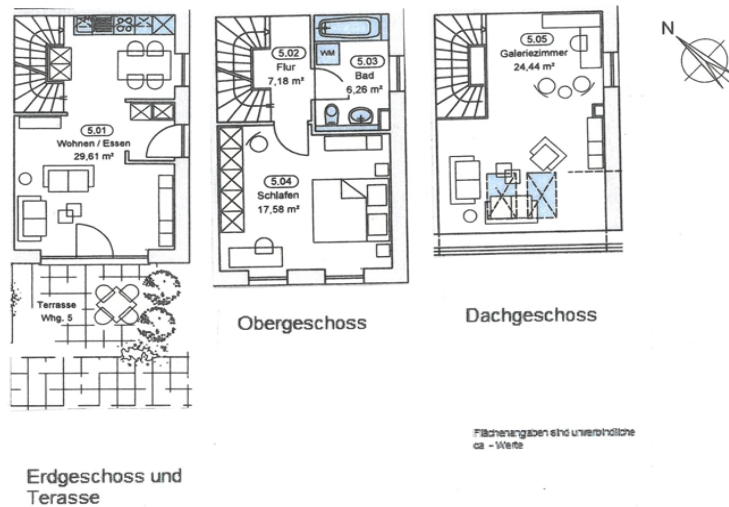
A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office building. The building has a dark blue facade with white accents and the VP logo. A family consisting of a mother, a father, and a young child are standing outside, looking at a blue folder held by a woman in a dark suit, presumably a real estate agent. The office windows display various real estate listings.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 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: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen**

## Una prima impressione

Diese charmante, bezugsfertige Wohnung im Stadthaus-Stil erstreckt sich über drei Etagen (EG, OG und DG) und befindet sich in ruhiger Lage in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2011 mit 10 Wohneinheiten. Die Wohnung ist über einen eigenen Eingang erreichbar, was den Hauscharakter noch verstärkt. Über den Eingangsbereich gelangt man in die Wohnetage. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für eine optimale Belichtung, eine Terrassentür führt nach draußen auf die sonnige Terrasse. Die zum Wohnraum halboffene Küche mit Platz für einen Esstisch erweitert das Raumangebot im Erdgeschoss. Eine offene Treppe führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein modernes, gefliestes Vollbad mit Waschmaschinenanschluss und Fenster. Die Treppe führt weiter auf eine großzügige Galerie mit Velux-Fenstern. Die Wohn- und Schlafräume sind komplett mit modernem Kirschholz-Laminat ausgelegt, Küche und Bad sind gefliest. Ausreichend Stauraum befindet sich im Spitzboden, der nur von der Wohnung aus zugänglich ist. Ein Außenstellplatz zum Preis von € 40,00/Monat wird mitvermietet. Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre.



**CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen**

## Dettagli dei servizi

- Wohnung mit Hauscharakter
- Terrasse
- Bodentiefe Fenster im EG und OG
- Laminatboden
- Einbauküche mit E-Herd und Kühl/Gefrierschrank sowie Spülmaschinenanschluss
- Cerankochfeld
- modern gefliestes Vollbad mit Fußbodenheizung
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Terrassentür mit zusätzlichem Schloss gesichert
- Große Veluxfenster mit Verdunklungsrollos im Dachgeschoss
- Stauraum im Spitzboden

**CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 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. 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 eV. ihr Handycap verbessern. Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft zum Haus vorhanden.

CODICE OGGETTO: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 46.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25140211 - 22459 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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