

Hamburg – Niendorf

# Großzügige Doppelhaushälfte in bester Lage mit unverbaubarem Blick am Kollauwanderweg

CODICE OGGETTO: 25140218



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

- 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140218
Superficie netta	ca. 171,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	246.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



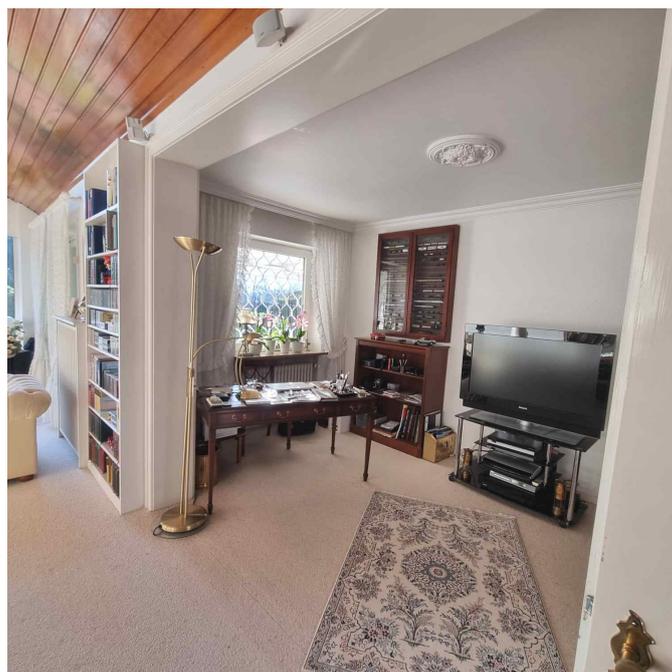
CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



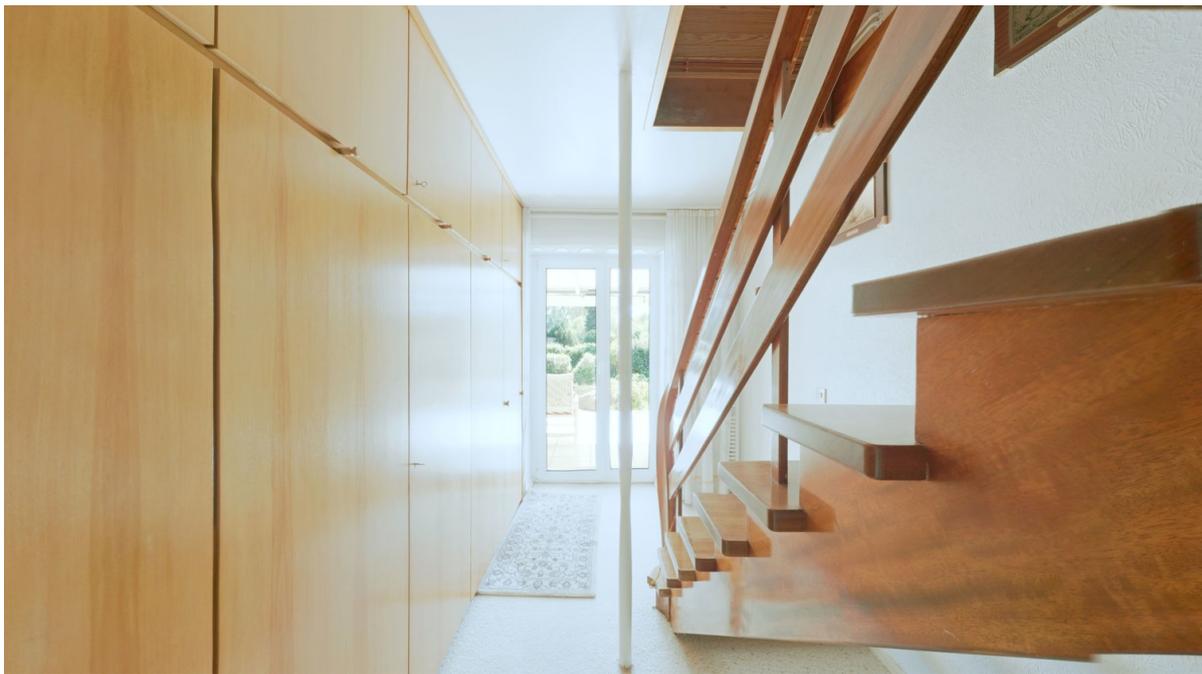
CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows a Von Poll Immobilien office storefront on the left, featuring a dark blue awning with the 'VP' logo and a glass entrance. To the right, a real estate agent in a dark suit is presenting a blue folder to a smiling family consisting of a woman, a man, and a young child. They are standing in front of a light-colored house.

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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

## 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: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Una prima impressione

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1966 gebaut und 1974 um einen Dachausbau erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 635 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Sie und Ihre Familie. Die Immobilie befindet sich in bester Sackgassenlage am Kollauwanderweg und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Über den straßenseitig gelegenen Hauseingang gelangen Sie in die Diele, von der aus Sie die Räume des Erdgeschosses erreichen. Das große Wohn-Esszimmer mit Panoramafenster bietet Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. An kühlen Tagen sorgt der offene Kamin für wohlige Behaglichkeit. Im Erdgeschoss stehen noch zwei weitere Zimmer, eine Küche, ein Vollbad mit Fenster und ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine offene Holzterasse führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Dort befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Duschbad. Im Dachgeschoss ist außerdem ein großer Abstellraum vorhanden. Die Immobilie ist vollunterkellert. Neben Tiefgarage, Technik- und Vorratsräumen gibt es im Keller auch einen großen Hobbyraum mit Sauna. Die doppelisoliertverglaste Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, welche die Versorgung des Haushaltstroms unterstützt. Ein Pkw findet in der Tiefgarage Platz, ein weiteres auf dem Grundstück. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage der Immobilie. Sie liegt in einer der begehrtesten Straßen des Stadtteils und direkt am Kollauwanderweg. Die anliegenden Eigentümer teilen sich ein zusätzliches Flurstück Grünland mit einer Gesamtgröße von ca. 5.893 m<sup>2</sup> an diesem Gebiet, sodass der Blick unverbaubar bleibt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1966 mit Dachausbau 1974
- beste Lage in Niendorf
- Sackgassenlage
- zwei Bäder
- Vollkeller
- Sauna im Keller
- Tiefgarage und Außenstellplatz
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- schön angelegter Garten
- überdachte Terrasse
- perfekte Südwestausrichtung
- zusätzlich Teileigentum an Gemeinschaftsgrundstück Grünland
- unverbaubarer Blick am Kollauwanderweg

**CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Tutto sulla posizione

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 fußläufig 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. Die nächste U-Bahnhaltestelle der Linie U2 "Schippelsweg" und "Niendorf Nord" ist weniger als 10 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.

**CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

**CODICE OGGETTO: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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