

Hamburg – Schnelsen

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in ruhiger Lage von Hamburg-Schnelsen

CODICE OGGETTO: 25140235



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58,41 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25140235 - 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: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140235
Superficie netta	ca. 58,41 m ²
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.12.2029	Consumo finale di energia	151.80 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

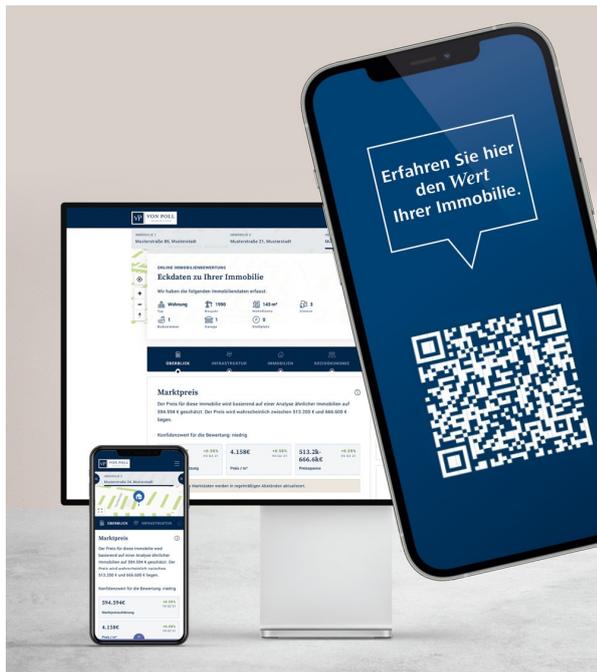
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VP VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
ImmoScout24

VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf
Oldesloer Straße 35
22457 Hamburg

Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver
Immobilienmakler (IHK)
M. Sc. Management
Bankkaufmann (IHK)

M: +49 176 - 47 76 88 21
E: max.oldehaver@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25140235 - 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: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Una prima impressione

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten, die 1968 in Massivbauweise errichtet wurde. Sechs der Einheiten wurden nachträglich als Staffelgeschoss aufgestockt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58,4 m² bietet die gut geschnittene Wohnung ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare. Über die Diele gelangen Sie in das rund 22 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon (Loggia) in Westausrichtung. Von der Diele aus erreichen Sie außerdem das ca. 13 m² große Schlafzimmer, die ca. 5 m² große Küche sowie das Duschbad mit ca. 4 m². Ein zusätzlicher Abstellraum von ca. 1 m² rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Der Boden der Wohnung ist in der Diele, Küche und Badezimmer zeitlos hell gefliest. Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen über einen Teppichboden älteren Datums.

Zu den relevanten bereits erfolgten Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen zählen insbesondere die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2005, die Erneuerung aller Fenster und der Balkontür in der Wohnung in 2018 sowie die umfassende Sanierung von Dach und Staffelgeschoss im Jahr 2024.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum, der viel Staufläche bietet. Zudem ist ein Außenstellplatz im Angebot enthalten, der das Gesamtpaket sinnvoll abrundet.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Naherholungsgebiete befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem erreichbar.

Das monatliche Hausgeld beträgt 486,10?€. Davon entfallen 81,67?€ auf die Erhaltungsrücklage.

Zusammengefasst vereint die Wohnung einen durchdachten Grundriss und eine attraktive Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Dettagli dei servizi

- Erdgeschoss-Wohnung (Hochpaterre)
- Guter Wohnungsschnitt
- Sonniger und großer Balkon (Loggia) in Westausrichtung
- Fenster und Balkontür aus 2018
- Großzügiger Kellerraum mit viel Staufläche
- Außenstellplatz inklusive

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Schnelsen, der zum Bezirk Eimsbüttel gehört.

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 vor der Haustür 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 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 zur Wohnung vorhanden.

CODICE OGGETTO: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25140235 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com