

Hamburg – Schnelsen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gepflegtem Garten im beliebten Märchenviertel

Número da propriedade: 25140212



PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 995 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25140212	Preço de compra	879.000 EUR
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.03.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970



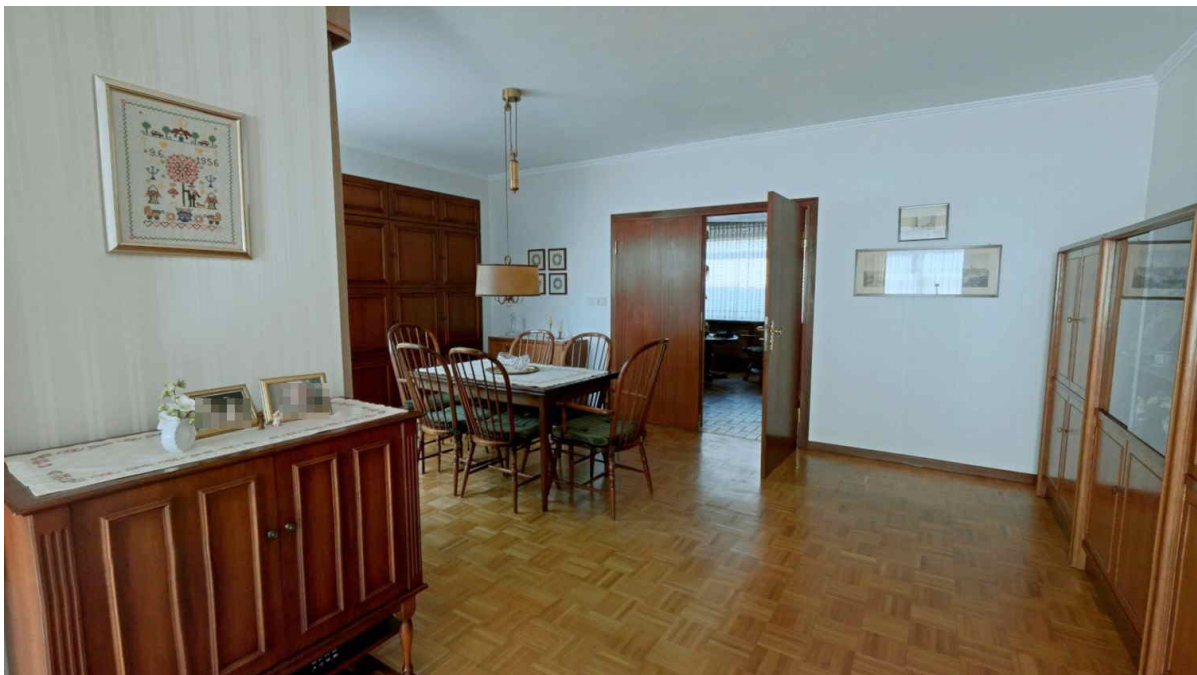
Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

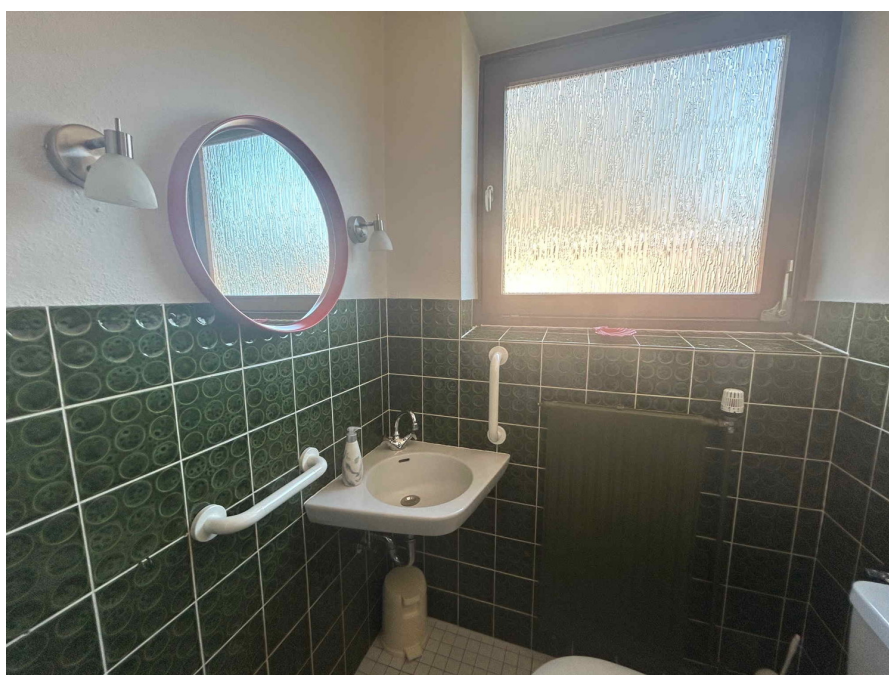
## O imóvel





Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel





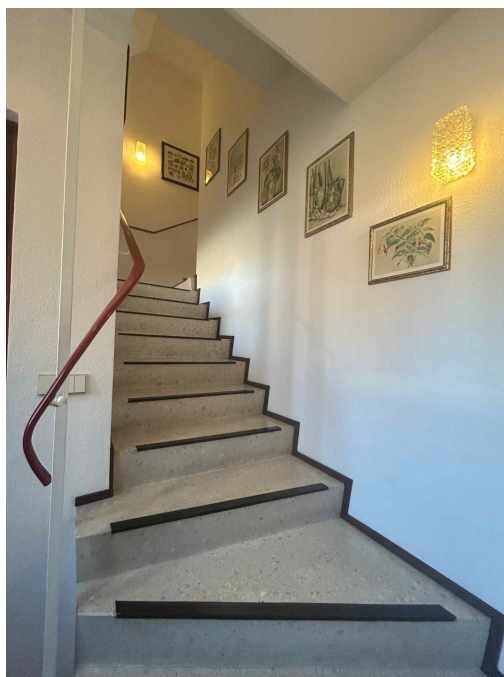
Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Plantas dos pisos

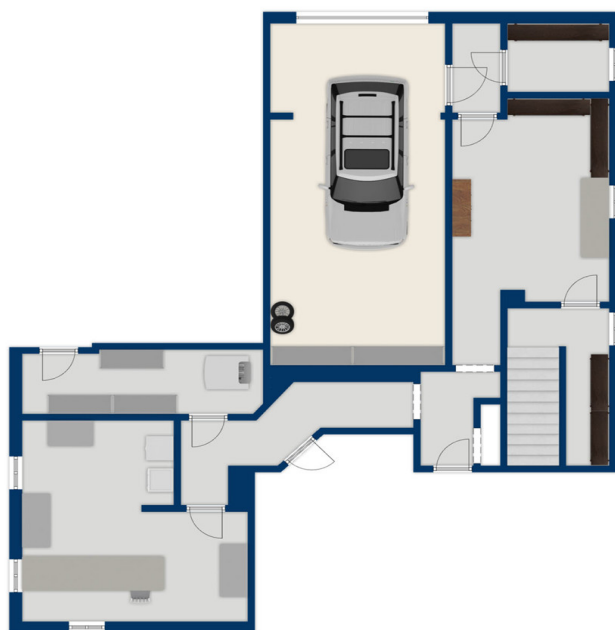


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1970, auf einem ca. 995 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 230 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, was ausreichend Platz für eine Familie mit gehobenen Wohnbedürfnissen bietet. Die Immobilie wurde stets gepflegt und bietet eine Ausstattung, die den Ansprüchen des täglichen Lebens gerecht wird. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der Eingangsbereich, der zu einem geräumigen Wohnzimmer-/Esszimmer führt. Die Küche ist mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet und bietet Platz für eine kleine Frühstücksecke. Zur hinteren Gartenseite gelegen befinden sich ein als Büro genutzter Raum sowie ein Lesezimmer. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein großes Vollbad mit zusätzlicher Dusche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum und Frischluftzufuhr bietet. Die vorhandene Einliegerwohnung bietet mit eigener Küche und einem weiteren Bad vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeitsbereich oder für die erwachsenen Kinder. Der Vollkeller des Hauses sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Werkstatt. Im gesamten Haus ist eine Zentralheizung installiert, die für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, was Spielraum für eigene Modernisierungswünsche lässt. Der schön angelegte Garten hinter dem Haus bietet eine grüne Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre, da er von der Straße nicht einsehbar ist. Dies ermöglicht sowohl entspannte Stunden im Freien als auch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Möglichkeiten der Nutzung, insbesondere durch die Einliegerwohnung. Die Ausstattung des Hauses ist funktional und den Anforderungen des täglichen Lebens bestens angepasst. Potenzielle Käufer können sich hier auf eine Immobilie freuen, die sowohl genügend Platz für eine große Familie bietet als auch Flexibilität für unterschiedliche Wohnkonzepte und Nutzungsarten. Für weitere Details oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich vor Ort von den umfangreichen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet.

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Detalhes do equipamento

- großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- gepflegte Immobilie
- 2 Terrassen
- Loggia
- drei Küchen
- drei Bäder plus Gäste-WC
- Vollkeller
- schön angelegter Garten
- hinterer Garten von der Straße nicht einsehbar

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 da propriedade: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)