

Hamburg – Schnelsen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gepflegtem Garten im beliebten Märchenviertel

*CODICE OGGETTO: 25140212*



PREZZO D'ACQUISTO: 879.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 995 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25140212 - 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: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| CODICE OGGETTO      | 25140212     |
| Superficie netta    | ca. 230 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 8            |
| Bagni               | 3            |
| Anno di costruzione | 1970         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 879.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 178.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                |



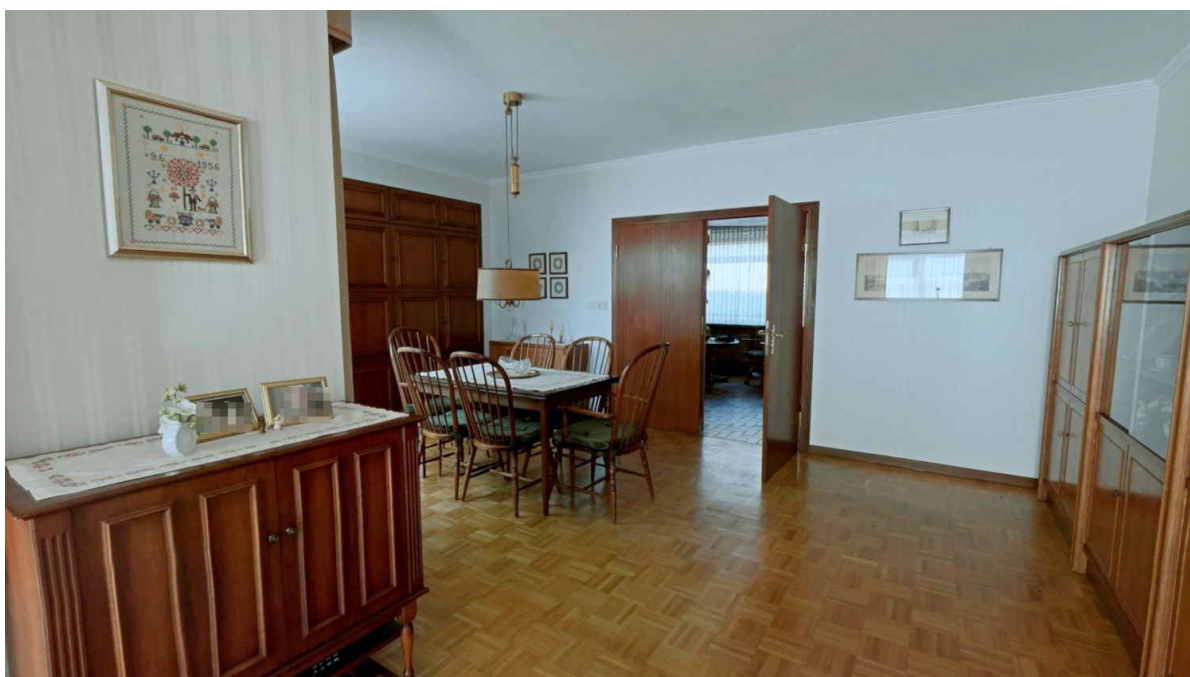
CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

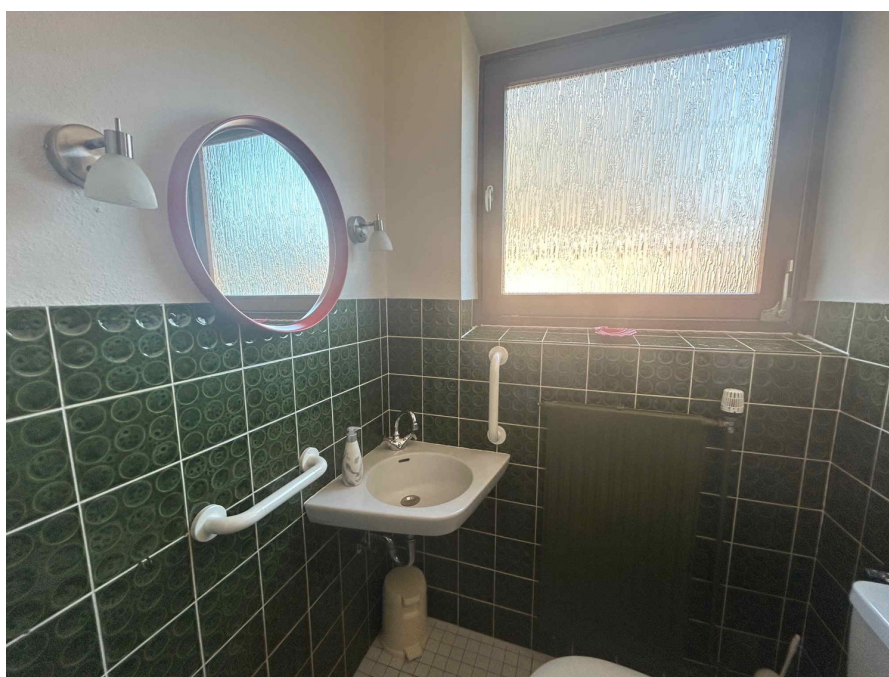
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





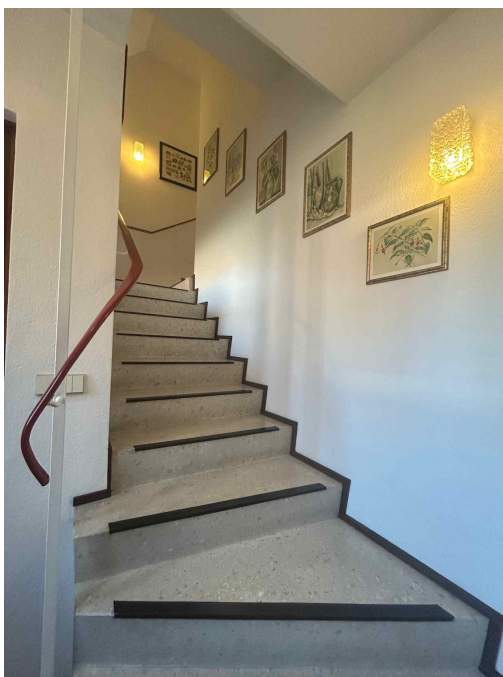
CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà





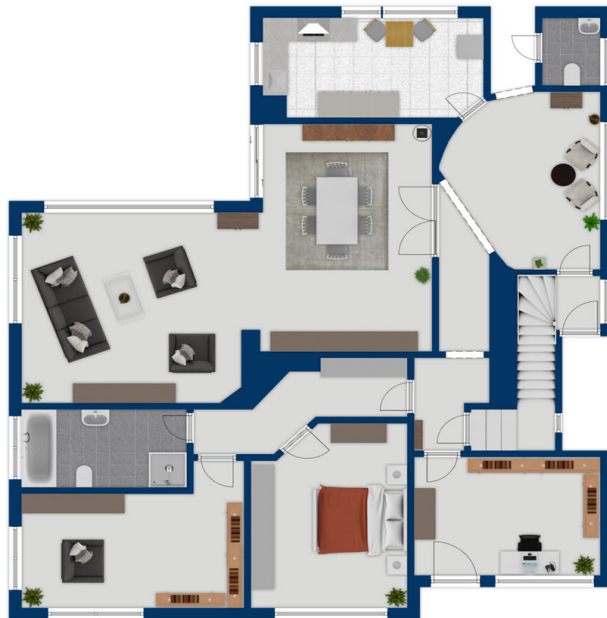
CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Planimetrie

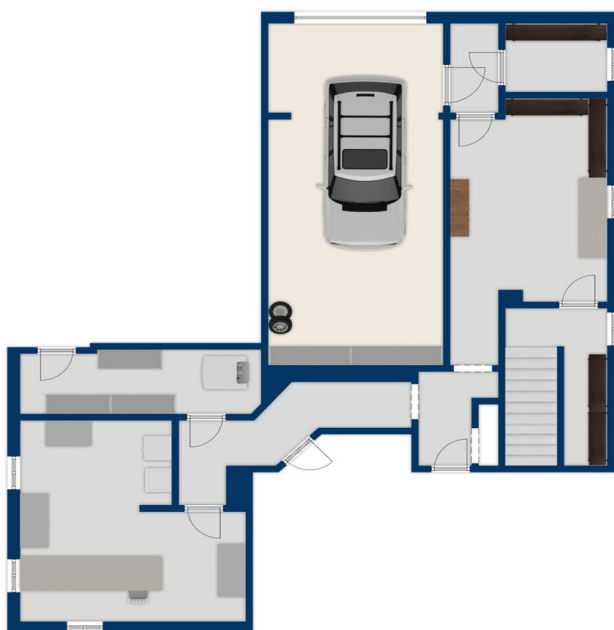


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25140212 - 22457 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 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 Golf Freunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handicap 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: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25140212 - 22457 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)