

Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Attraktiver Bungalow auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 25140209



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.258 m²

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25140209
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1987
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	242.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

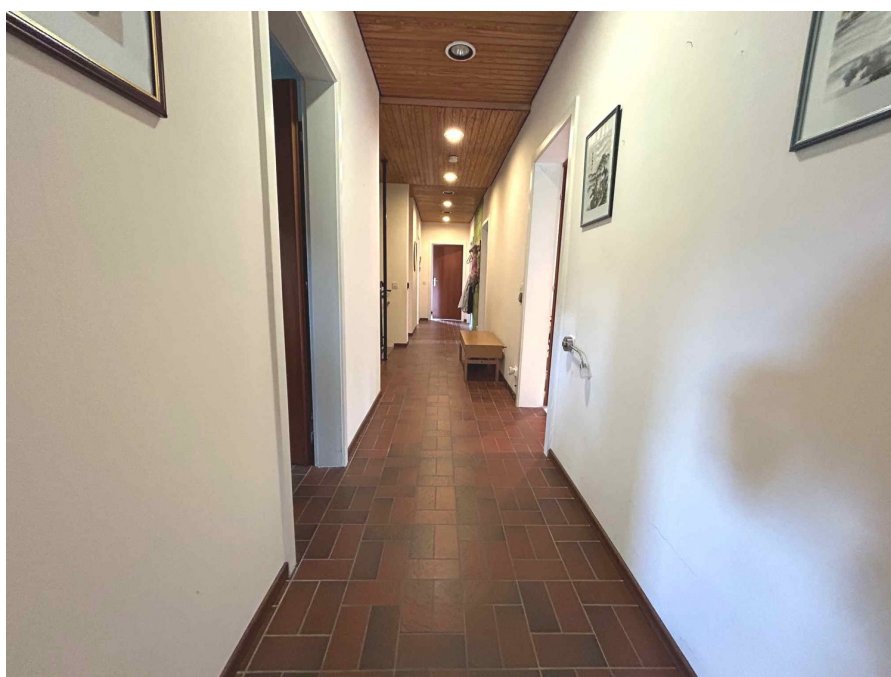
Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



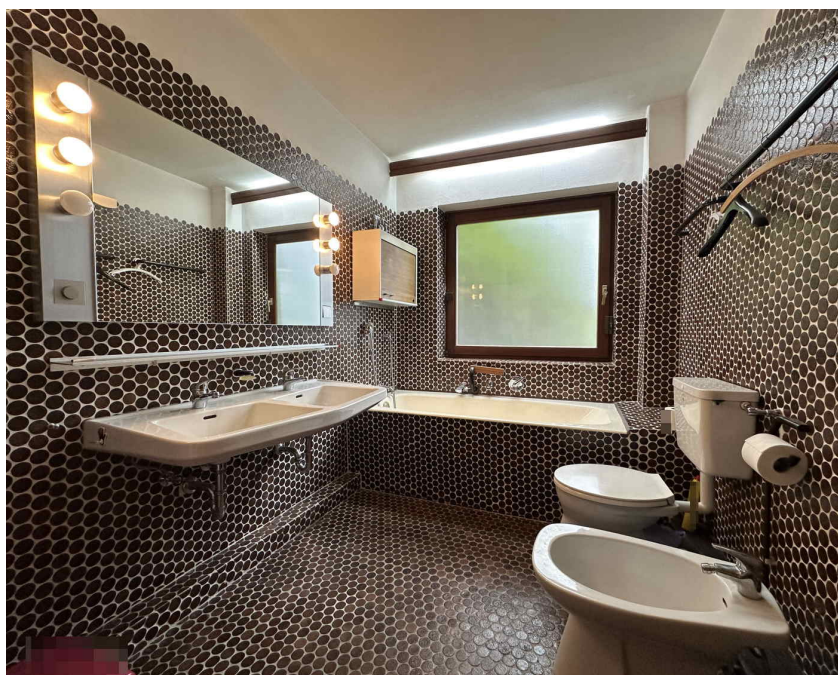
Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Die Immobilie



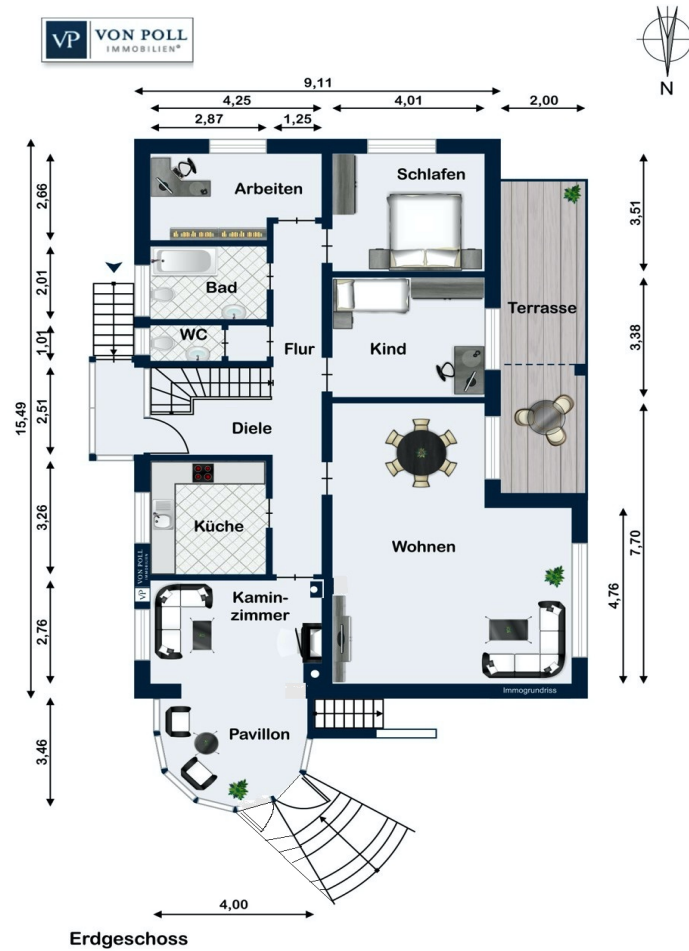
Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

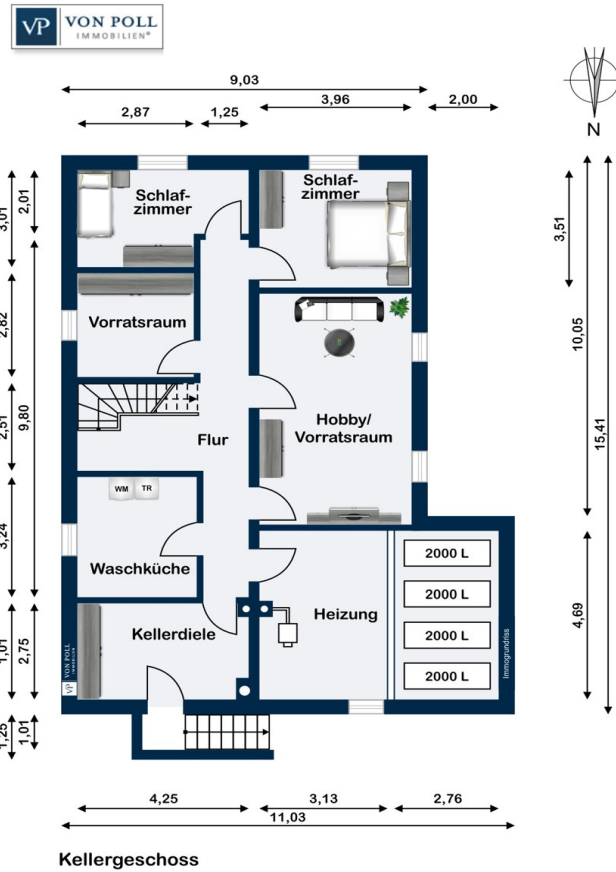
Die Immobilie



Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Der voll unterkellerte Bungalow wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und 1987 um einen Wintergartenanbau ergänzt. Die Wohnfläche umfasst ca. 132 m² und befindet sich auf einem ca. 1.258 m² großen Grundstück. Dieses liegt in einer der besten Lagen von Hamburg-Schnelsen, im Märchenviertel, in einer ruhigen Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Einfamilien- und Doppelhäusern in einer grünen und einladenden Nachbarschaft. Der überdachte seitliche Eingangsbereich führt in die Diele des Hauses. Von hier aus gelangt man in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkten Zugang zu einer weitläufigen Terrasse in optimaler Westausrichtung bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich drei Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein weiteres Zimmer mit angebautem Wintergarten in markanter Kuppeloptik, eine geräumige Küche, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtvollbad mit hochwertigen Fliesen im Retro-Design. Abgesehen vom Wintergartenanbau ist der Bungalow vollunterkellert. Der Keller bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie zwei Hobbyräume und ein Duschbad. Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann-Ölheizung aus dem Jahr 1999. Vier dazugehörige Öltanks bieten ein Fassungsvermögen von insgesamt 8.000 Litern. Der große Garten ist parkähnlich angelegt und im hinteren Bereich von der Straße nicht einsehbar. Diese Immobilie in ruhiger, attraktiver Lage eignet sich besonders gut für Familien, die ein repräsentatives Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Anwesen bietet, selbst zu entdecken!

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ausstattung und Details

- Voll unterkellertes Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 132 m²
- Grundstücksgröße von ca. 1.258 m²
- Baujahr 1975, ergänzt durch einen Wintergartenanbau im Jahr 1987
- Viessmann-Ölheizung aus 1999 mit 4 Öltanks (jeweils 2.000 Liter Kapazität)
- Erdgeschoss: Vollbad, Gäste-WC; zusätzliches Duschbad im Keller
- Zwei Terrassen
- Garage

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 242.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.

Objektnummer: 25140209 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35 Hamburg – Schnelsen/Niendorf

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com