

Hamburg – Niendorf

Großzügige Doppelhaushälfte in bester Lage mit unverbaubarem Blick am Kollauwanderweg

Número de propiedad: 25140218



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171,9 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m²

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25140218
Superficie habitable	ca. 171,9 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	22.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	246.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Una primera impresión

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1966 gebaut und 1974 um einen Dachausbau erweitert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 635 m² 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 Holztreppe 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 doppelisoliertverglasten 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 m² 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!

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 246.70 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25140218 - 22455 Hamburg – Niendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com