

Hamburg – Niendorf

# Doppelhaushälfte mit kleinem Garten in Niendorf

Objektnummer: 24140186



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 268 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140186
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1.5
Badezimmer	2
Baujahr	1986

Kaufpreis	329.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

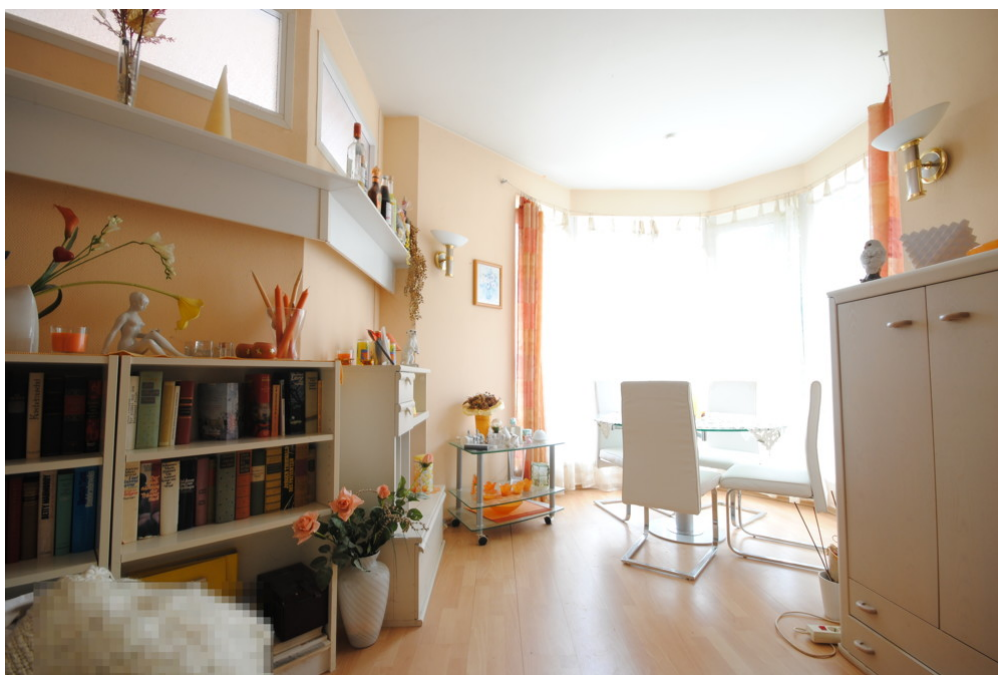
Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen

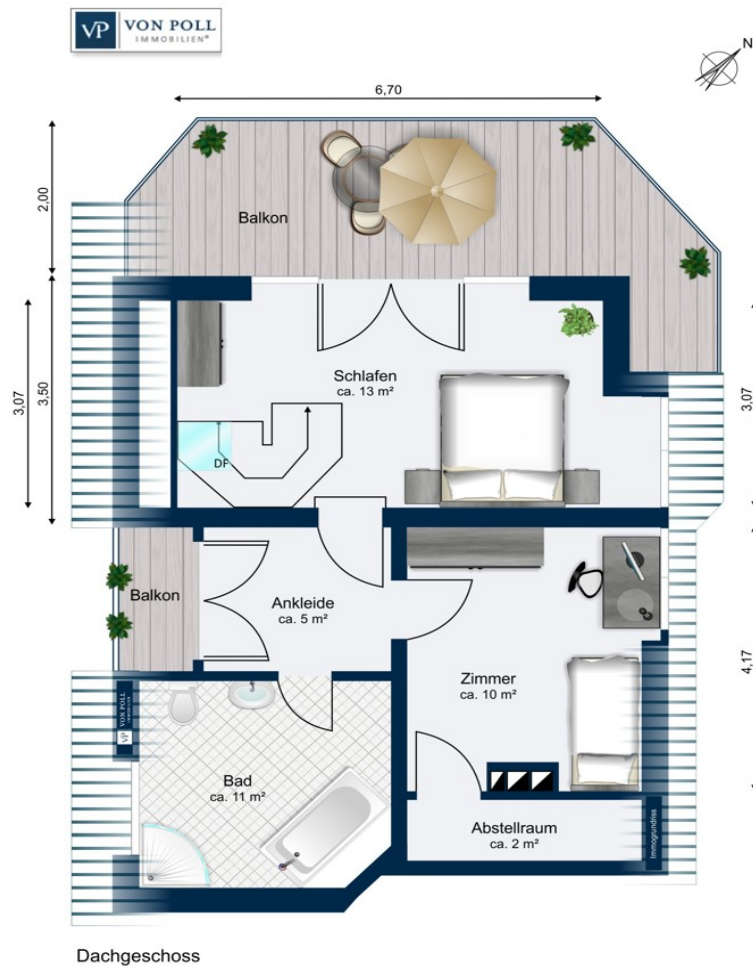


Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## 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: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Doppelhaus wurde 1986 massiv gebaut und 1992 um einen Anbau erweitert. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Straße von Niendorf. Das ideell geteilte Grundstück ist nach Nordwesten ausgerichtet und hat eine Gesamtgröße von 1.325 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wurde mit einem Doppelhaus und im hinteren Teil mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Zimmer über 2 Etagen. Über den auf der Rückseite gelegenen Eingang eröffnet sich der Wohn-/Essbereich sowie die offene Küche. Diese ist mit einer Einbauküche im Landhausstil sowie allen technischen Geräten des täglichen Bedarfs ausgestattet. Ein kleines Duschbad mit Fenster befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Ein halbes Zimmer im Erdgeschoss kann vom Wohnbereich abgeteilt werden, ist aber derzeit geöffnet. Eine Wendeltreppe aus Holz führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Dort gibt es ein großes Schlafzimmer mit vorgelagertem Balkon sowie ein Vollbad mit zusätzlicher Dusche und Fenster. Ein weiterer kleiner Balkon wurde geschlossen und eine Pantry eingebaut. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich Vorratsräume sowie der Heizungsraum. Die doppelisoliertverglaste Fenster sind jeweils aus dem jeweiligen Baujahr, die Fenster im Anbau sind aus Kunststoff. Als Fußbodenbelag wurde Laminat und Fliesen gewählt. Die Immobilie wird über eine Gas-Brennwerttherme der Firma Buderus aus dem Jahr 2012 beheizt. Der Warmwasserspeicher wurde kürzlich erneuert. Neben der Eingangstür befindet sich eine kleine Terrasse mit Zugang zum hinteren Garten. Dieser ist von der Straße nicht einsehbar. Ein Gartenhaus aus Holz rundet das Angebot ab. Die Immobilie präsentiert sich nicht nach heutigem Standard. Hier besteht in Sachen Sanierung und Modernisierung Handlungsbedarf. Für weiteren Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Alles zum Standort

Niendorf ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der im Nordwesten Hamburgs liegt. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches und zeitgleich stadtnahes Wohnen ermöglichen. Das Niendorfer Gehege sowie das fußläufig erreichbare Naherholungsgebiet laden zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein. Der Niendorfer Turn- und Sportverein, der Golfclub Hamburg Wendlohe, der Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V. sowie das Bondenwald Bäderland bieten ein abwechslungsreiches Programm für Erwachsene und Kinder. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreicht. Zu ausgedehnten Shoppingtouren laden das Tibarg-Center oder auch die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt ein. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und den Flughafen Fuhlsbüttel in der Nachbarschaft. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Mit dem Pkw die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Autominuten und den Hamburger Flughafen in ca. 10 Autominuten.



Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 207.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 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.

Objektnummer: 24140186 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Hamburg – 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)