

Hamburg – Niendorf

# Zentral und ruhig gelegen: Helle Endetagenwohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: 24132036



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24132036              | Kaufpreis   | 395.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 97 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss  |
| Zimmer       | 3                     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                     |             |   |
| Badezimmer   | 1                     |             |   |
| Baujahr      | 1981                  | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        | Ausstattung | Terrasse, Einbauküche   |

Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1981                        |

Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



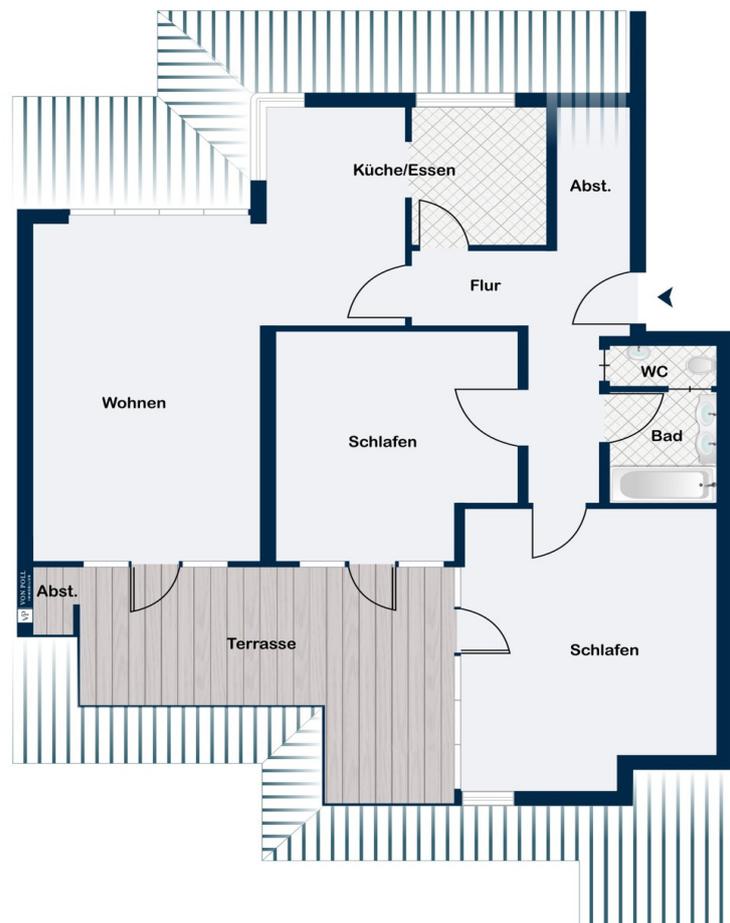
Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132036 - 22459 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: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Ein erster Eindruck

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> befindet sich in der Endetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981, das in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und eine großzügige Raumaufteilung aus, die sowohl für Paare als auch kleine Familien ideal geeignet ist. Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2075. Zentral gelegen und dennoch ruhig im Grünen, bietet die Wohnung eine ideale Umgebung. Der U-Bahnhof Niendorf Markt, das Tibarg Center und die nahegelegene Einkaufsstraße sind bequem fußläufig erreichbar, ebenso wie das idyllische Niendorfer Gehege. Der Eingangsbereich führt in alle Räume und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet direkten Zugang zur weitläufigen Dachterrasse mit sonniger Südausrichtung und Blick ins Grüne. Die Dachterrasse ist ein echtes Highlight der Wohnung und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein separater Abstellraum für Gartenmöbel sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Essbereich schließt direkt an die Einbauküche an und ermöglicht so ein angenehmes Miteinander. Zwei Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zur Dachterrasse bieten gemütliche Rückzugsorte. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Duschwanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC mit Waschbecken. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zusätzlicher Kellerraum bieten wertvollen Stauraum. Ein geräumiger Tiefgaragenstellplatz und ein Fahrradkeller runden das Angebot ab. Das aktuelle Hausgeld beträgt 396,00 € monatlich und reduziert sich ab Januar 2025 auf 349,00 € monatlich. Der jährliche Erbbauzins beläuft sich auf 738,00 €. Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Helligkeit und eine ideale Raumaufteilung in ruhiger, grüner Lage und ist das perfekte Zuhause für alle, die Wert auf ein gepflegtes und entspanntes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 24132036 - 22459 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. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten erreicht. Das beliebte Tibarg-Center oder auch die Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt befinden sich in direkter Nähe. 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. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten sind in näherer Umgebung vorhanden. Mit dem öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie in etwa 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Der U-Bahnhof Niendorf Markt ist in etwa 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Minuten und den Hamburger Flughafen in rund 10 Minuten.

Objektnummer: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24132036 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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