

Hamburg – Niendorf

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Aussicht

Objektnummer: 23140175



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

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

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23140175	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.09.2024	Bauweise	Massiv
Etage	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	3	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23140175 - 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: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Dachgeschosswohnung mit Baujahr 1983 erstreckt sich über ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmer in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich in der fünften und damit Endetage des Hauses. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Flur in den großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung bietet. Die südöstlich ausgerichtete Loggia lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen und bietet einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Die Einbauküche ist bereits vorhanden, zudem verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Stauraum für persönliche Gegenstände. Die Wohnung wird frei geliefert und eignet sich deshalb zur Selbstnutzung oder als Anlageobjekt. Das aktuelle Wohngeld ab dem 01.07.2024 beträgt monatlich € 355,00, wovon € 53,00 in die Instandhaltungsrücklage fließen. Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Umgebung befindet. Hier können Sie fernab vom Trubel des Alltags abschalten und dennoch schnell alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Raumangebot, Ausstattung und Lage. Wir laden Sie gerne zu einer Besichtigung der Wohnung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer
- ruhige Lage
- Einbauküche
- sonnige Loggia mit herrlichem Blick ins weite Grün
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- Abstellraum

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Alles zum Standort

Die Lage der Wohnung ist ideal, denn Sie befindet sich in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch das Stadtzentrum ist schnell und bequem zu erreichen. 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 Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V., der Golfclub Hamburg Wendlohe, der Niendorfer Turn- und Sportverein 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. 20 Minuten. Mit dem Pkw die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Autominuten und den Hamburger Flughafen in ca. 10 Autominuten.

Objektnummer: 23140175 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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: 23140175 - 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)