

Hamburg – Niendorf

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne in bester Lage

Objektnummer: 24140190



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24140190 - 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: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140190	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.06.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1967		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	105.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

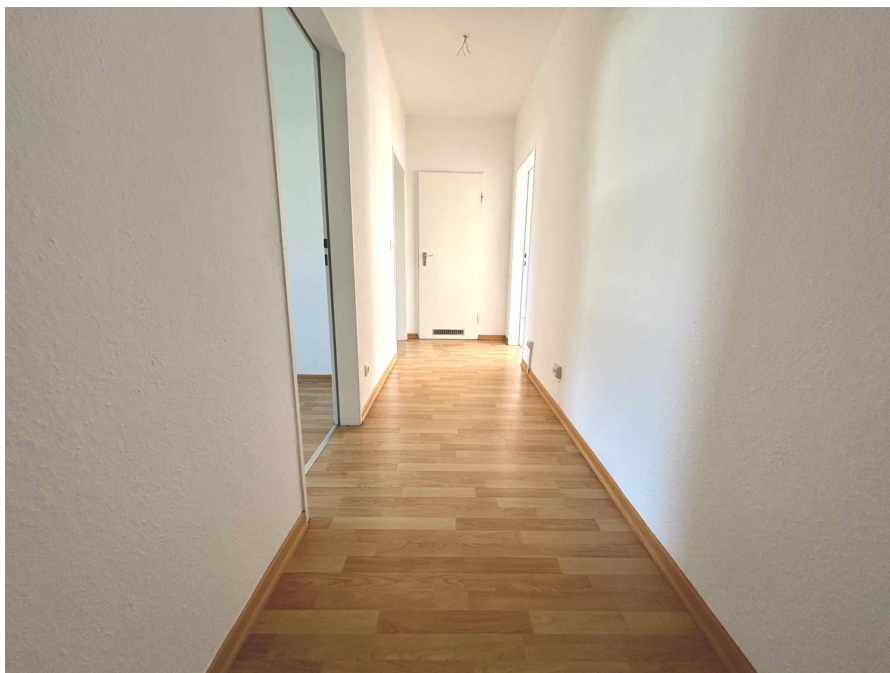
## Die Immobilie





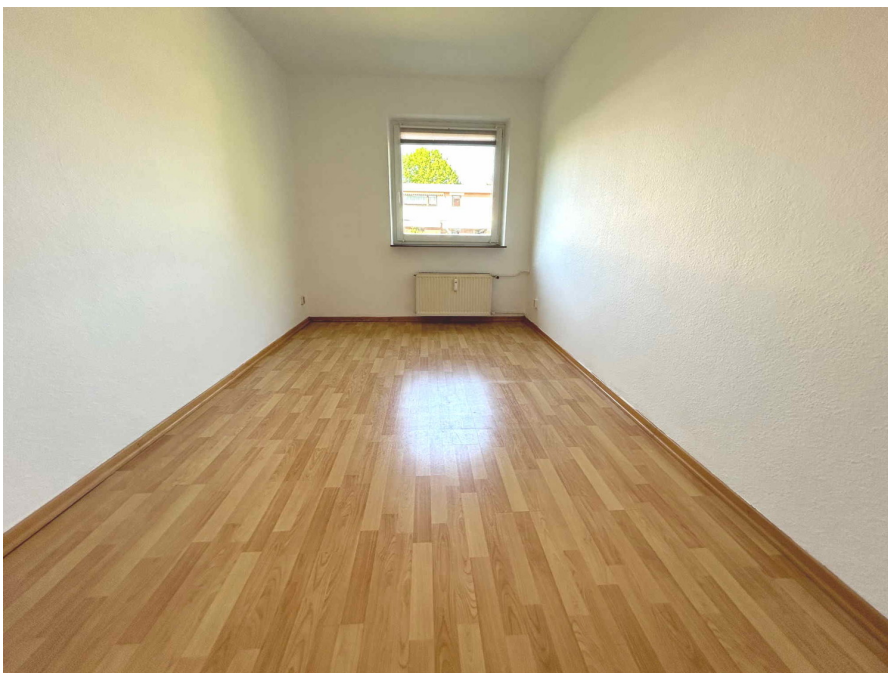
Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





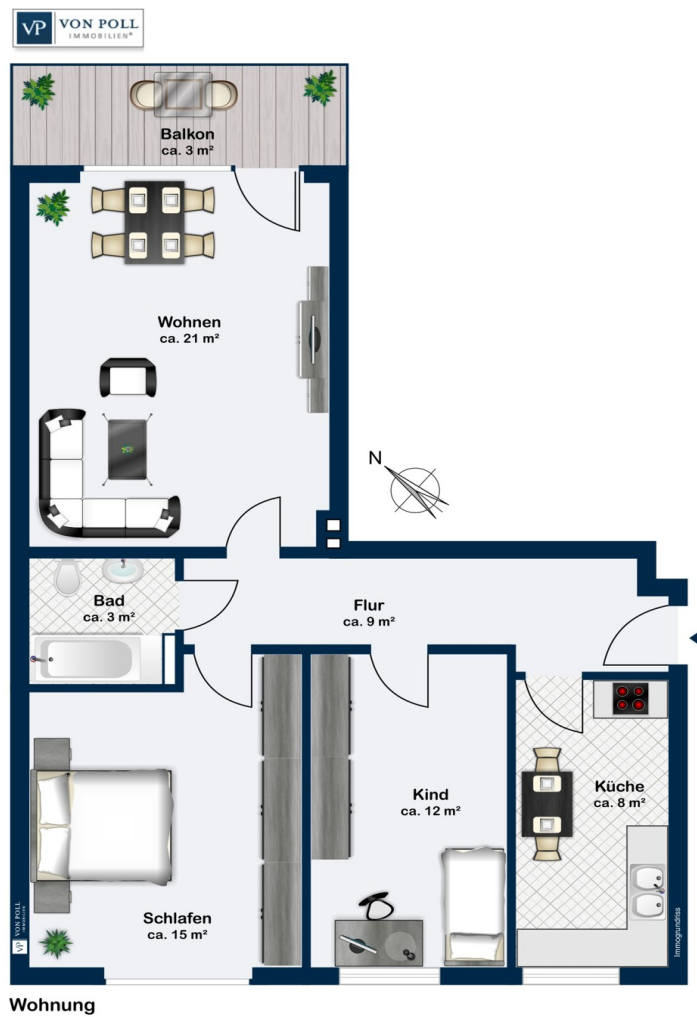
Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140190 - 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: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage bestehend aus 36 Wohneinheiten, die 1967 in Massivbauweise errichtet wurde. Die gepflegte Immobilie ist gut geschnitten und bietet Paaren oder einer jungen Familie ein gemütliches Zuhause. Die Wohnung ist ca. 71 m<sup>2</sup> groß und verfügt über ein Wohnzimmer mit angeschlossenem Balkon, zwei Schlafzimmer, Küche und Bad. Großzügige Fenster im Wohnzimmer sorgen für angenehme Helligkeit und bieten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen mit Blick ins Grüne einlädt. Die Wohnung präsentiert sich gepflegt. Sie verfügt über eine weiße Einbauküche älteren Datums. Das innenliegende Duschbad ist zeitlos hell gefliest. Die Wohnung ist im Wohnzimmer mit Parkettboden ausgestattet, der Flur und die beiden Schlafzimmer mit dazu passendem Laminatboden. Küche und Bad sind gefliest. Die doppelisoliertverglaste Fenster wurden 1995 eingebaut. Auf dem Balkon sorgt eine Markise im Sommer für wohltuenden Schatten. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller erleichtern den Alltag. Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, Einkaufsmöglichkeiten gibt es ganz in der Nähe. Diese Wohnung bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Ausstattung und Details

- Guter Grundriss
- Ruhige Lage
- Sonniger Balkon
- Blick ins Grüne
- Heizung 2010
- Wohnzimmer mit Echtparkett
- Einbauküche
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum und Fahrradkellerraum
- Außenstellplatz

Objektnummer: 24140190 - 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: 24140190 - 22455 Hamburg – Niendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 24140190 - 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)