

Hamburg – Niendorf

# Exklusives Wohnerlebnis im Quattrohaus-Design

Objektnummer: 24140192



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

KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 296 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140192
Wohnfläche	ca. 107,75 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	748.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	30.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.08.2030	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



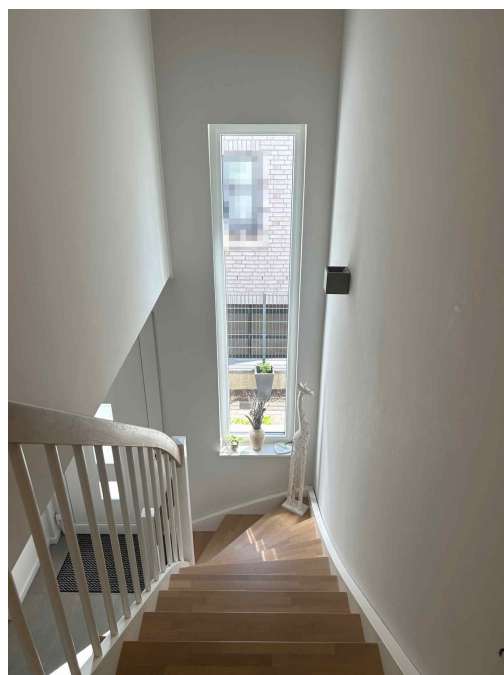
Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

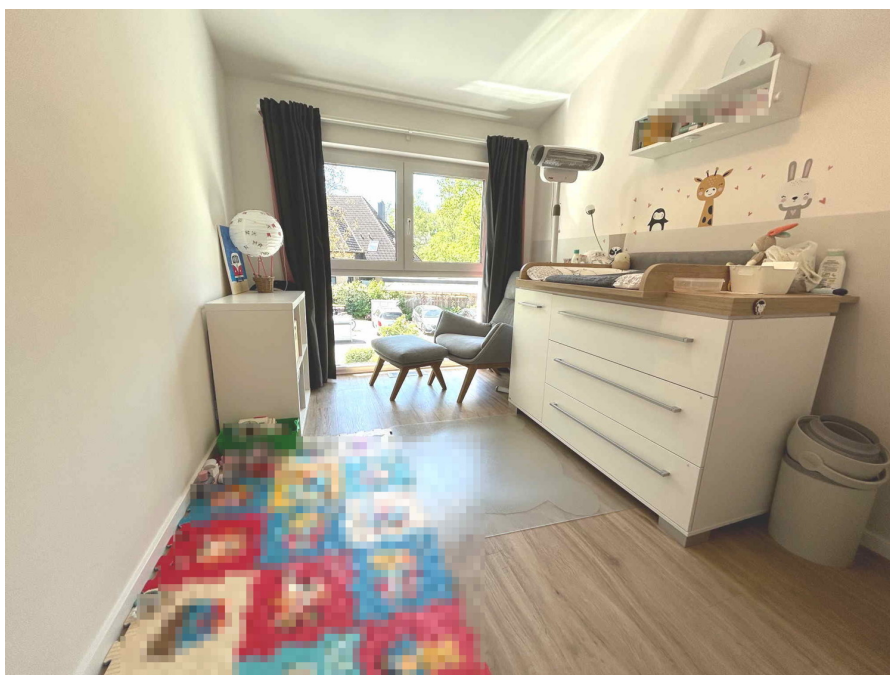
## Die Immobilie





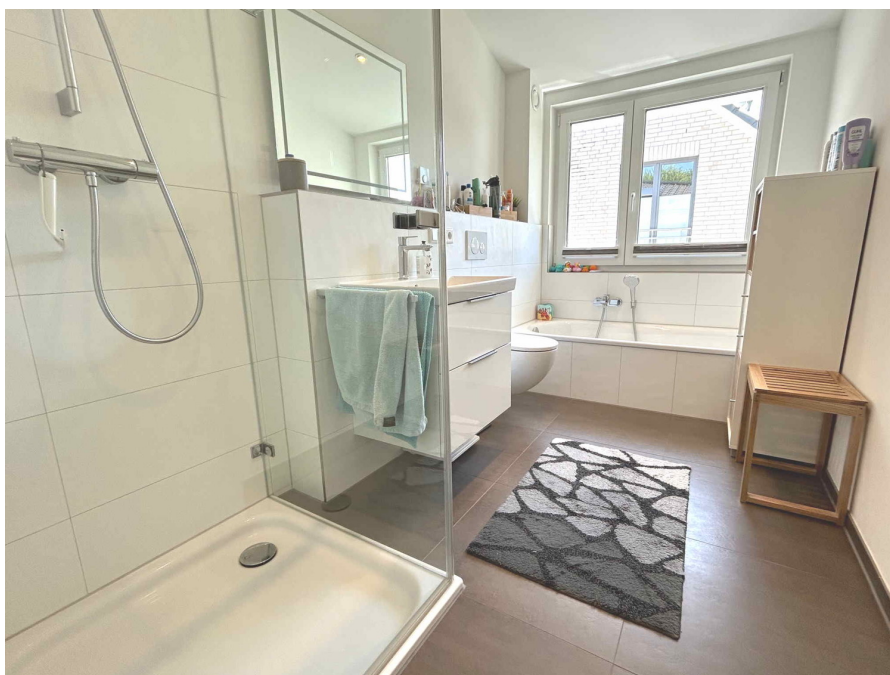
Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

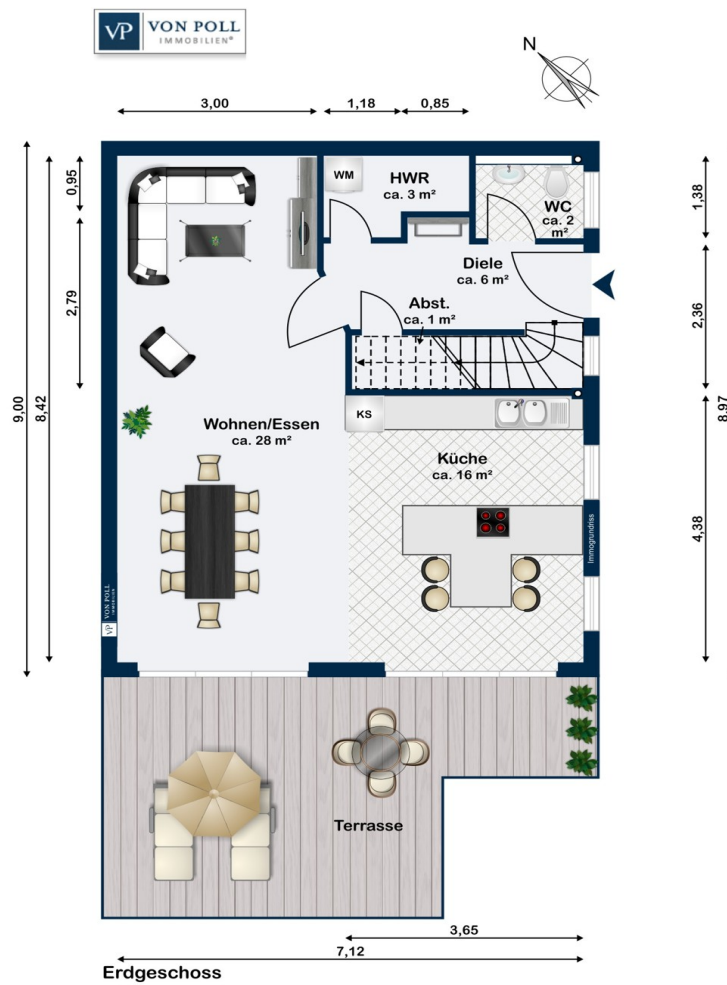
## Die Immobilie

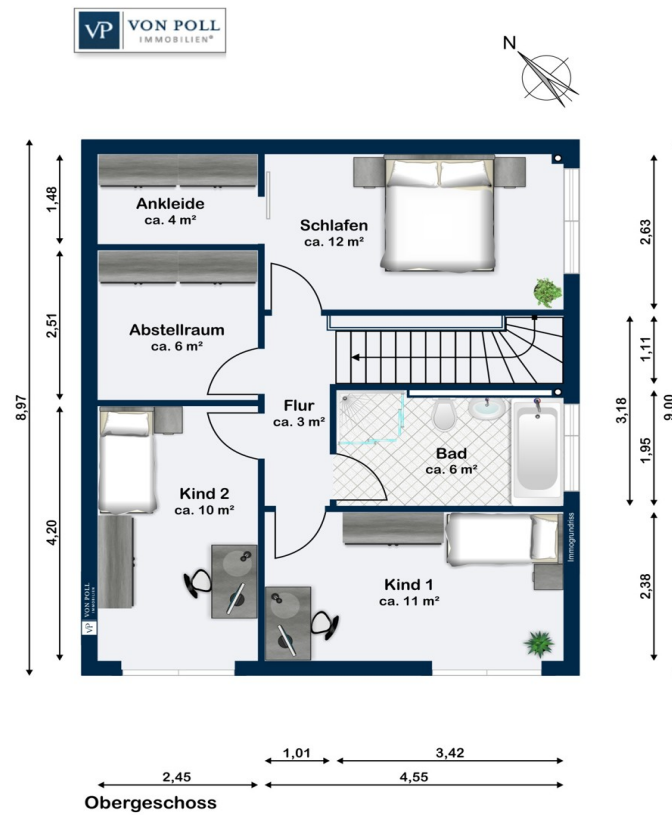




Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## 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: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Quattrohaus in einer der besten Lagen von Hamburg-Niendorf wurde 2020 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine hochwertige Ausstattung und sein stilvolles Design. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung und ruhiger Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und Eigentumsanteil am Gesamtgrundstück von ca. 296 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Sie und Ihre Familie. Die großzügige Terrasse ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Über den seitlichen Hauseingang gelangt man in die Diele mit Zugang zum Gäste-WC sowie in den großzügigen Wohn-/Essbereich. Große Terrassentüren führen auf die von der Straße nicht einsehbare Terrasse und in den schön angelegten Garten mit optimaler Südwestausrichtung. Das Highlight der Immobilie stellt die an den Wohn-/Essbereich angrenzende offene Küche mit großer Kochinsel und Tresen dar, welche mit hochwertigen Elektrogeräten von Marken wie Miele und Siemens ausgestattet ist und somit viel Platz zum Kochen und Genießen bietet. Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit integrierter Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer, ein Abstellraum, sowie das großzügige Tageslichtbad mit zusätzlicher Dusche. Das Gebäude ist sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster im Erdgeschoss verfügen über elektrische Rollläden. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung und Solarthermie. Die gesamte Immobilie bietet sehr gute elektronische Anschlussmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz sowie einen gemeinschaftlichen Hof zum Spielen für die Kinder. Insgesamt präsentiert sich das Quattrohaus durch die gehobene Ausstattungsqualität in einem nahezu neuwertigen Zustand. Hier können Sie sofort einziehen und Ihr neues Zuhause genießen. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser modern ausgestatteten Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A (Gas und Solarthermie)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Offene Wohnküche mit Kochinsel und Tresen
- Tageslichtbad mit zusätzlicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Modernes Design
- Offener Grundriss
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Schön angelegter Außenbereich bestehend aus Garten und Terrasse
- Außenstellplatz

Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Alles zum Standort

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 "Joachim-Mähl-Straße" der Linie U2 ist in 5 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.



Objektnummer: 24140192 - 22459 Hamburg – Niendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 30.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24140192 - 22459 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)