

Hamburg / Niendorf – Niendorf

Wohnen auf Zeit mit sonniger Terrasse im schönen Niendorf

Objektnummer: 24140191



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

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

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24140191	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Bezugsfrei ab	01.08.2024	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Zimmer	2		
Baujahr	1938		

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	04.06.2025	Endenergieverbrauch	231.70 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



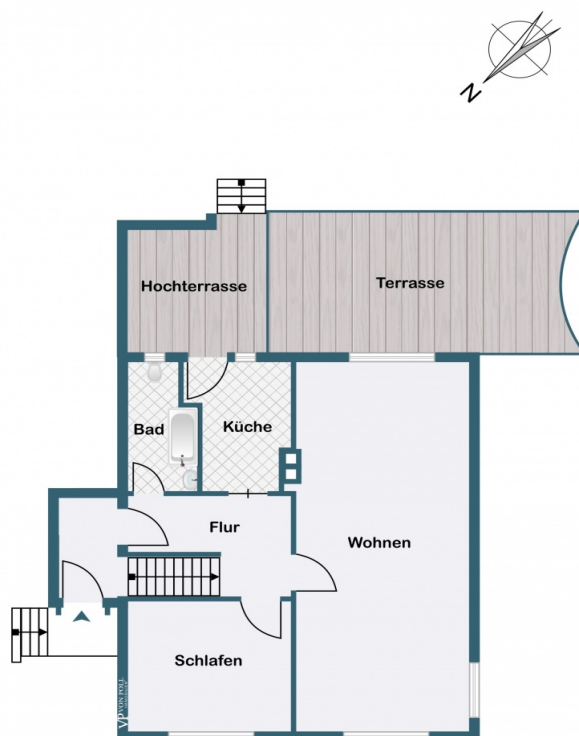
Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – 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: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Nichtraucherwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1938. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2021 (Küche, Einbau Ofen, Anstrich der Einbauschränke) saniert. Das Haus mit insgesamt 3 Wohneinheiten befindet sich auf einem sonnigen Grundstück im König-Heinrich-Weg in bester Lage von Hamburg-Niendorf. Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche und allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Pitchpinedielen ausgestattet, Bad und Küche sind gefliest. Die Möblierung ist geschmackvoll und gepflegt. Teile der Möblierung können bis zur Neuvermietung noch verändert werden. Im Wohnzimmer sorgt ein geschmackvoller Kaminofen für Behaglichkeit. Zwei Terrassen stehen zur alleinigen Nutzung und der Garten zur Mitbenutzung zur Verfügung. Im Mietpreis sind die Kosten für Heizung, Internet und Waschmaschinennutzung im Keller enthalten. Wasser- und Stromkosten sind vom Mieter separat zu tragen.

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Ausstattung und Details

- Dielen Pitchpine
- Einbauküche mit Geschirrspüler/Backofen/Ceranfeld
- Fernseher
- 2 Terrassen
- Gartennutzung
- Waschmaschine/Waschkeller
- Vollbad

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – 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. Der unweit gelegene Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V. oder das Bondenwald Bäderland, bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten finden Sie in nächster Umgebung. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

Objektnummer: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 231.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com