

Hamburg – Niendorf

Luxuriöse 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 24140204



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24140204 - 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: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24140204	Mietpreis	2.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122,83 m ²	Nebenkosten	400 EUR
Bezugsfrei ab	01.03.2025	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2015		

Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	33.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.02.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

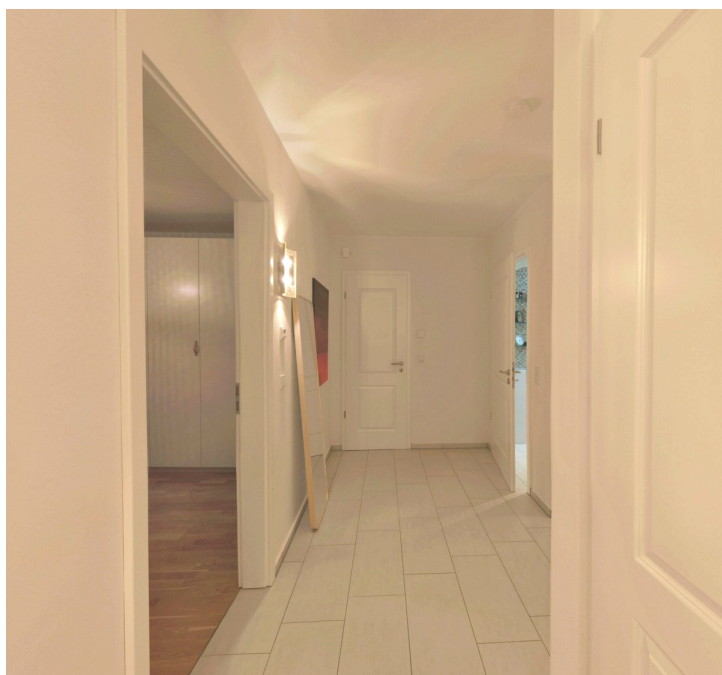
Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



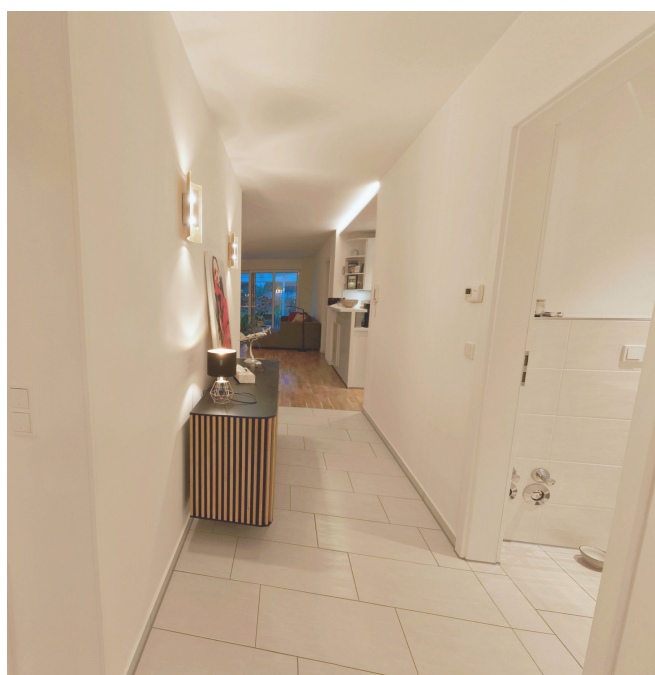
Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24140204 - 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: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses wurde 2015 in Massivbauweise errichtet und bietet mit ca. 120 m² Wohnfläche eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnkomfort und moderner Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs, im ruhigen und grünen Stadtteil Niendorf. Ein besonderes Highlight ist der ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Diese besticht durch ihre ideale Südwestausrichtung und ist durch ein Glasdach sowie seitliche Wandelemente optimal vor Witterungseinflüssen geschützt. Dadurch erhält die Terrasse einen wintergartenähnlichen Charakter. Ein abgetrennter, privat nutzbarer Gartenanteil am Gesamtgrundstück sorgt für Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Raumangebot wird durch ein modernes Vollbad mit zusätzlicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzt. Die offene, voll ausgestattete Küche bietet direkten Zugang zu einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum. Ein Abstellraum befindet sich innerhalb der Wohnung, während zwei weitere Abstellräume bequem von der Terrasse aus zugänglich sind. Die Wohnung ist ab dem 01.03.2025 verfügbar. Die Kaltmiete beträgt 2.000 € monatlich, die Nebenkosten 400 € monatlich zzgl. regelmäßiger Kosten für die Fensterreinigung, Wartung der Be- und Entlüftungsanlage sowie der elektrischen Markisen und Außenjalousien. Ein optionaler Gärtnervertrag kann ebenfalls abgeschlossen werden. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines melden Sie sich gerne bei uns. Vorab stellen wir Ihnen auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Objektnummer: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Ausstattung und Details

- großzügig geschnittene und helle 3-Zimmer-Wohnung
- moderne und hochwertige Ausstattung
- Terrasse mit wintergartenähnlichem Charakter und idealer Südwestausrichtung
- privater Gartenanteil
- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gäste-WC
- stilvolle und hochwertige Lampen sowie praktische Einbauschränke wie Garderoben- und Schuhschrank sind vorhanden
- zusätzlicher Stauraum durch einen Abstellraum in der Wohnung sowie zwei Abstellräumen auf der Terrasse
- Fahrradkeller zur Mitbenutzung

Objektnummer: 24140204 - 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: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 33.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24140204 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com