

Hamburg – Schnelsen

# Modernes Stadthaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25140211



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

MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25140211
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.06.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete)

Mietpreis	1.190 EUR
Nebenkosten	330 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	46.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

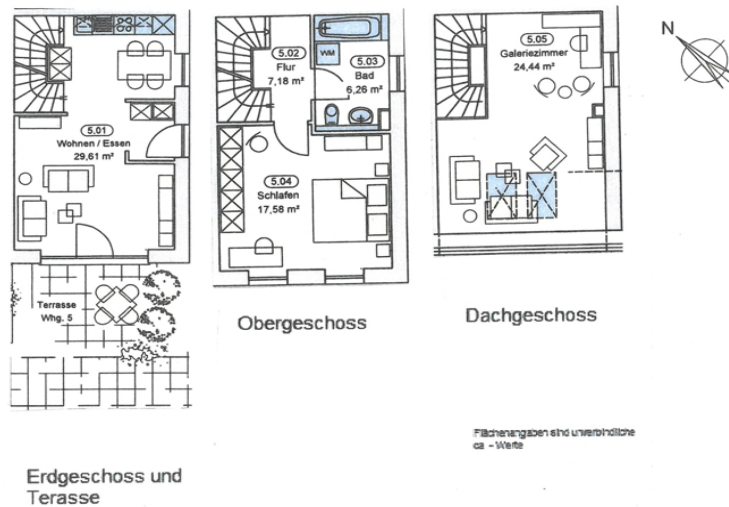


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## 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: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante, bezugsfertige Wohnung im Stadthaus-Stil erstreckt sich über drei Etagen (EG, OG und DG) und befindet sich in ruhiger Lage in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2011 mit 10 Wohneinheiten. Die Wohnung ist über einen eigenen Eingang erreichbar, was den Hauscharakter noch verstärkt. Über den Eingangsbereich gelangt man in die Wohnetage. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für eine optimale Belichtung, eine Terrassentür führt nach draußen auf die sonnige Terrasse. Die zum Wohnraum halboffene Küche mit Platz für einen Esstisch erweitert das Raumangebot im Erdgeschoss. Eine offene Treppe führt ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein modernes, gefliestes Vollbad mit Waschmaschinenanschluss und Fenster. Die Treppe führt weiter auf eine großzügige Galerie mit Velux-Fenstern. Die Wohn- und Schlafräume sind komplett mit modernem Kirschholz-Laminat ausgelegt, Küche und Bad sind gefliest. Ausreichend Stauraum befindet sich im Spitzboden, der nur von der Wohnung aus zugänglich ist. Ein Außenstellplatz zum Preis von € 40,00/Monat wird mitvermietet. Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre.



Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Ausstattung und Details

- Wohnung mit Hauscharakter
- Terrasse
- Bodentiefe Fenster im EG und OG
- Laminatboden
- Einbauküche mit E-Herd und Kühl/Gefrierschrank sowie Spülmaschinenanschluss
- Cerankochfeld
- modern gefliestes Vollbad mit Fußbodenheizung
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Terrassentür mit zusätzlichem Schloss gesichert
- Große Veluxfenster mit Verdunklungsrollos im Dachgeschoss
- Stauraum im Spitzboden

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Schnelsen liegt im Nordwesten von Hamburg und gehört zum Bezirk Eimsbüttel. Die Anbindung des Stadtteils an Fernverkehrsstraßen ist optimal. Die Autobahnanschlüsse A7 (Auf- und Abfahrt Schnelsen), der A23 (Auf- und Abfahrt Schnelsen/Krupunder) bzw. das Autobahnkreuz A7/A23 sind in wenigen Minuten mit dem Auto vom Grundstück aus erreichbar. Bus- und AKN-Haltestellen liegen in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Objekt. So kommen Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen (Innenstadt, Schleswig-Holstein, zur S-Bahn und U-Bahn). Dank der guten Infrastruktur ist das Wohnen hier sehr angenehm und beliebt. Zentral, grün und verkehrsgünstig gelegen sind die prägnantesten Kernaussagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Frohmestraße. Die benachbarten Stadtteile Eidelstedt und Niendorf bieten mit dem Eidelstedter Marktplatz und dem Tibarg Center weitere Möglichkeiten zum täglichen Einkauf. Auch die Wohnmeile Halstenbeck liegt in kurzer Entfernung. Neben div. Allgemeinmedizinischen- und Facharztpraxen in der Frohmestraße, am Eidelstedter Markt und am Tibarg in Niendorf befindet sich in Schnelsen das Albertinen-Krankenhaus. Es ist mit 650 Betten das größte freigemeinnützige Krankenhaus in Hamburg. Die Klinik ist Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg und genießt einen sehr guten Ruf. Das Niendorfer Gehege, ein ausgedehntes Waldgebiet, lädt zu Spaziergängen in der Natur ein. Weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten sich durch das Freizeitbad Bondenwald an, auch der Krupunder See ist nicht weit entfernt auch Golfreunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handycap verbessern. Neben div. Kita-Einrichtungen sind alle Schulsysteme, von der Grundschule über die Stadtteilschule bis hin zum Gymnasium, in der Nachbarschaft zum Haus vorhanden.

Objektnummer: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 46.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25140211 - 22459 Hamburg – Schnelsen

## 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)