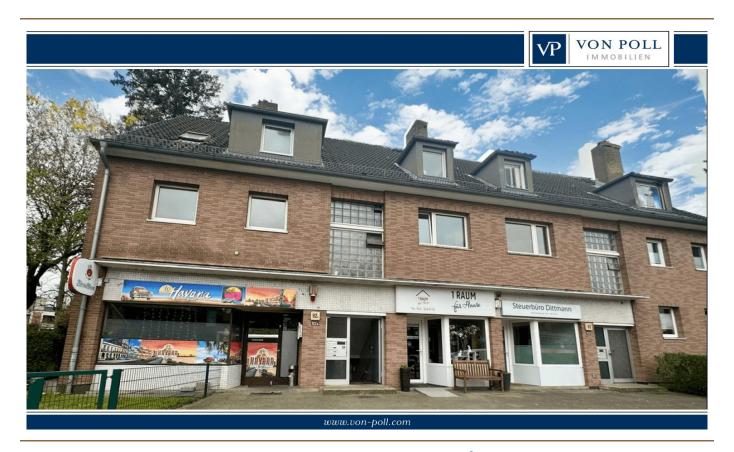


#### Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Hamburg-Schnelsen

Property ID: 25140215



RENT PRICE: 800 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner



# At a glance

Property ID	25140215	
Living Space	ca. 66,6 m²	
Floor	1	
Rooms	3	
Bedrooms	2	
Bathrooms	1	
Year of construction	1962	

Rent price	800 EUR	
Additional costs	100 EUR	
Modernisation / Refurbishment	2000 Well-maintained	
Condition of property		
Construction method	Solid	
Equipment	Built-in kitchen, Balcony	



# **Energy Data**

Type of heating	Single-storey heating system  Light natural gas 21.10.2028	
Energy Source		
Energy certificate valid until		
Power Source	Gas	

Energy Certificate	Energy demand certificate	
Final Energy Demand	180.20 kWh/m²a	
Energy efficiency class	F	
Year of construction according to energy certificate	1957	































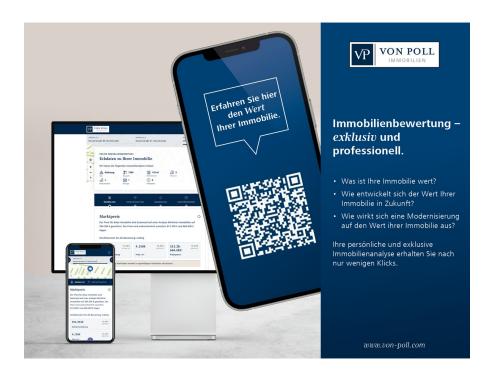








### The property



#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

www.von-poll.com



## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



### A first impression

Willkommen in dieser gut geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1957. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 66,60 m². Über den Flur gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia mit Blick ins Grüne in idealer Südwest-Ausrichtung, wo man erholsame Stunden im Freien verbringen kann. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer, eine großzügige Einbauküche und ein Duschbad. Die Fenster sind in gutem Zustand und wurden im Jahr 2000 erneuert. Geheizt wird mit einer modernen Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann aus dem Jahr 2014/15. Ein geräumiger Kellerraum mit Lichtschacht und Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien und Berufstätige. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an die Autobahnen und die Innenstadt ist optimal. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt. Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.



### Details of amenities

- Einbauküche
- Loggia in idealer Südwest-Ausrichtung
- Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Mindestmietdauer: 2 Jahre
- Staffelmiete mit einer Erhöhung der Miete um 25€ pro Jahr



### All about the location

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 vor der Haustür 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 Halstenbek 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 Golffreunde 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 zur Wohnung vorhanden.



### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 180.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



### Contact partner

For further informati	ion, piease conta	ct your contact person:
	Olaf Parchman	n

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