

Hamburg – Niendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Hobbyraum im Souterrain und moderner Ausstattung

???????? ??????????: 24140181



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 472 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24140181
????????????	ca. 108 m <sup>2</sup>
?????? ???????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ???	3
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	2002
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	795.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2019
?????????	?????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 56 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	104.50 kWh/m²a
???????????????	02.02.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ?????????





??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

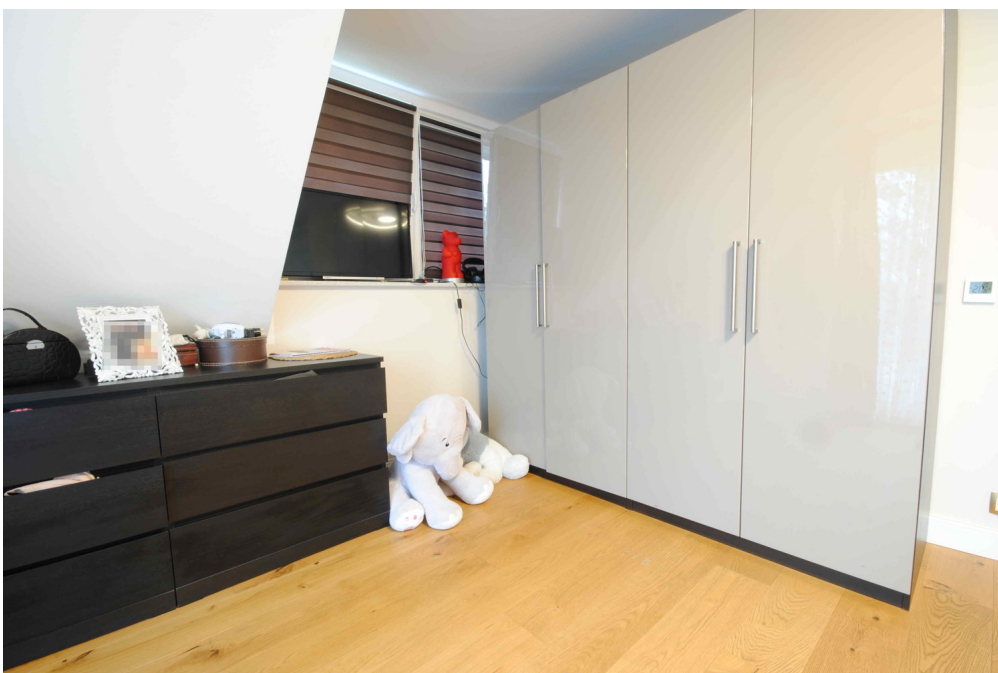
?? ????????





??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????





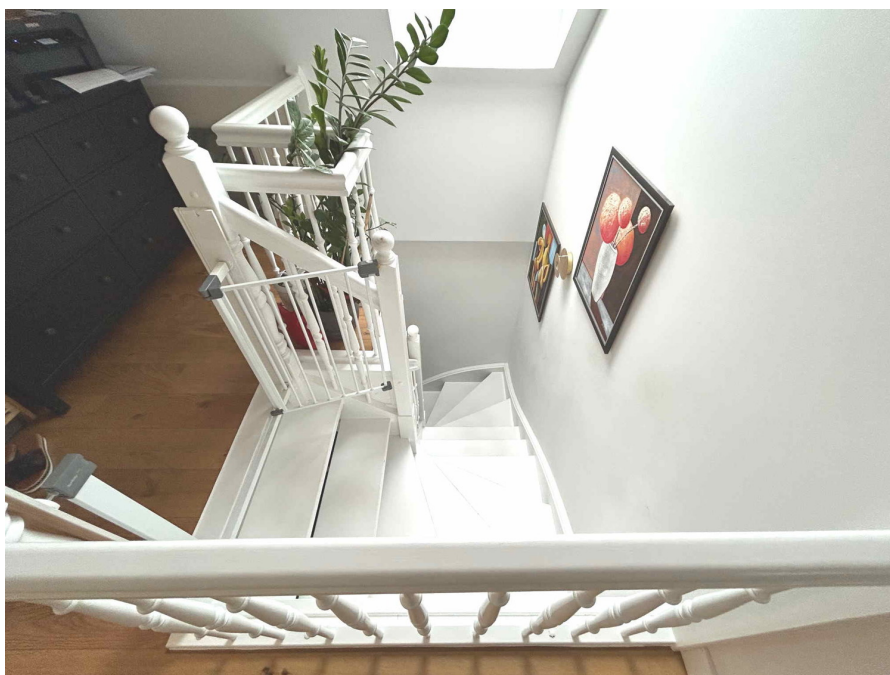
??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ?????????





??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????





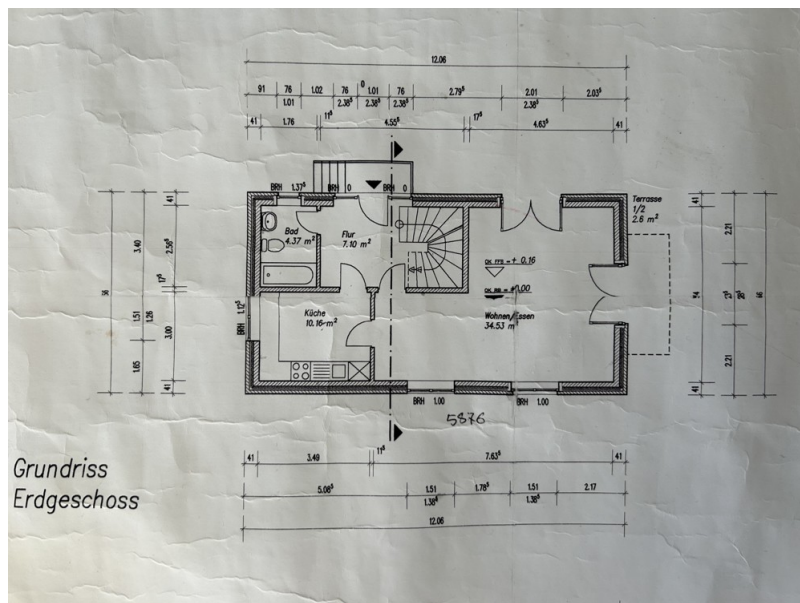
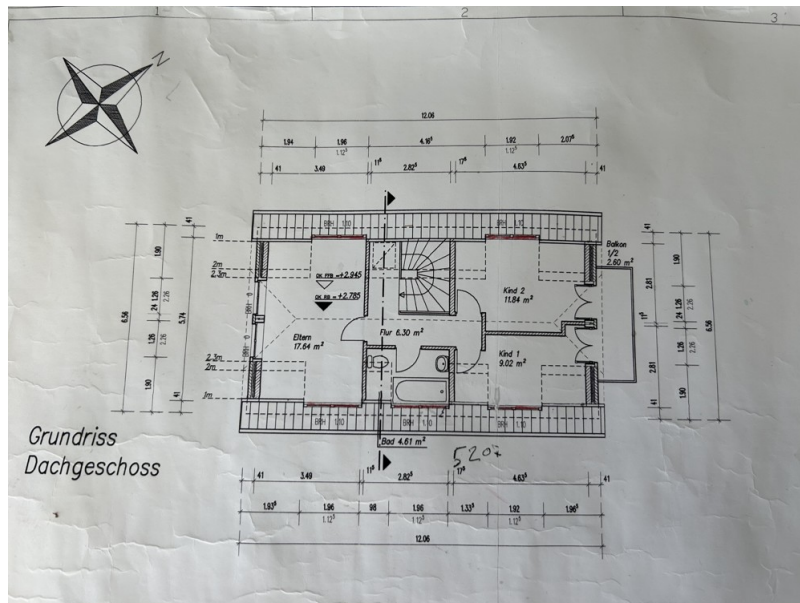
??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

???????





??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein modernes und gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 in Hamburg-Niendorf. Das massiv gebaute Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie ist voll unterkellert, so dass sich eine gesamte Wohn-/Nutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> ergibt. Das Grundstück ist ca. 472 m<sup>2</sup> groß. Das Erdgeschoss erschließt sich über die großzügige Diele, die Zugang zu allen Räumen bietet. Hier befindet sich auch der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz zum Entspannen und Verweilen bietet. Ein Highlight ist die moderne, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Markengeräten und Essplatz, die zum gemeinsamen Kochen und Essen einlädt. Ein Gäste-WC mit Dusche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Die beiden gartenseitig gelegenen Schlafzimmer bieten Zugang zu einem kleinen Balkon. Ein modernes Vollbad mit Fenster ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Das Haus ist mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet, die ein warmes und behagliches Wohngefühl vermitteln. Alle Fenster sind dreifach isolierverglast und bestehen aus Kunststoff, wodurch eine optimale Wärmedämmung gewährleistet ist. Im Keller befinden sich Vorrats- und Technikräume. Des Weiteren gibt es im Souterrain einen großen Hobbyraum mit ca. 25 m<sup>2</sup> wohnlicher Nutzfläche. Dieser Raum eignet sich für vielerlei Nutzungsmöglichkeiten, z.B. auch als Arbeitszimmer, da er ruhig zur Gartenseite gelegen und durch zwei große Fenster gut belichtet ist. Ein Duschbad ist ebenfalls vorhanden. Im Außenbereich erwartet Sie eine große Terrasse, auf der Sie die Sonne genießen und gemütliche Abende verbringen können. Außerdem stehen Ihnen zwei Außenstellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Auch der Hamburger Flughafen befindet sich in direkter Nachbarschaft. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives und modernes Wohnambiente, gepaart mit einer guten Lage und hochwertiger Ausstattung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

????????????????? ??? ??????????

- massiv gebaut
- moderne, weiße Hochglanz-Einbauküche mit Markengeräten und Essbereich
- Balkon
- Vollbad und 2 Duscbäder
- Bodenbeläge Parkett und Fliesen
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Vollkeller
- großer, ca 25 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum
- große Terrasse
- Gartenhaus
- zwei Außenstellplätze

??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24140181 - 22453 Hamburg – Niendorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 ?????????? - Schnelsen/Niendorf  
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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