

Hamburg – Niendorf

Luxuriöse 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten

????????? ??????????: 24140204



www.von-poll.com

???? ??????????: 2.000 EUR • ??????????: ca. 122,83 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

???????? ??????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	24140204	????? ??????????	2.000 EUR
????????????	ca. 122,83 m ²	????????????	400 EUR
?????????????? ???	01.03.2025	?????????	
?????????	3	?????????	???????
????????????? ???	2	??????????????	
????????????		????????	?????????, WC
????????????	1		?????????????, ??????,
????? ??????????????	2015		??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	????? ?????????? ??????	????????? ??????????	33.00 kWh/m ² a
???????????????	28.02.2026	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????????	2014
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

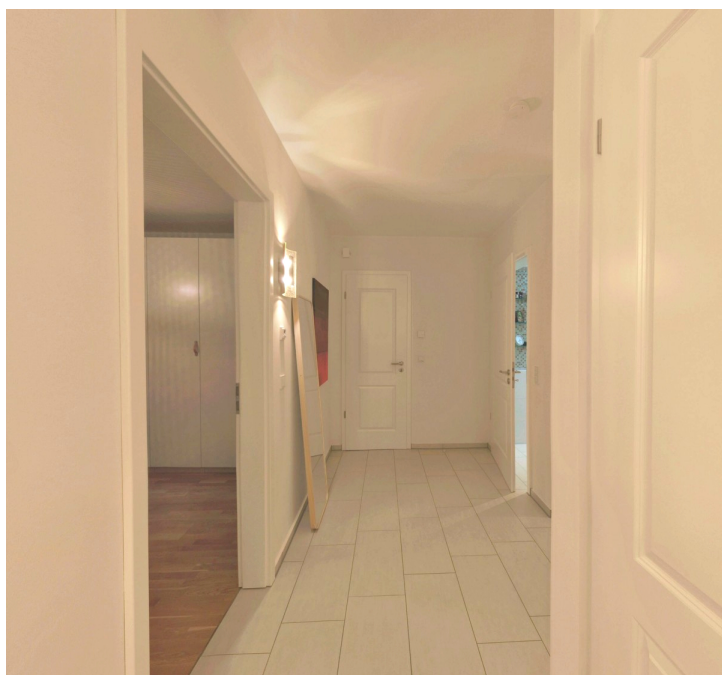
???????? ??????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ?????????



??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ???????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ?????????



??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

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!

??????? ???????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

- 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

??????? ???????: 24140204 - 22459 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. 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.

??????? ???????: 24140204 - 22459 Hamburg – Niendorf

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

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.

???????? ??????????: 24140204 - 22459 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