

Hamburg Schnelsen – Schnelsen

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

CODICE OGGETTO: 25140215



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

PREZZO D'AFFITTO: 800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,6 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25140215	Prezzo d'affitto	800 EUR
Superficie netta	ca. 66,6 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	100 EUR
Piano	1	Appartamento	Piano
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1962	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	180.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.10.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a laptop and another smartphone display the real estate website interface. The entire graphic is set against a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo in the top right corner.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

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



CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>. 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.

**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## Tutto sulla posizione

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 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 zur Wohnung vorhanden.

**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 180.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. 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.

**CODICE OGGETTO: 25140215 - 22459 Hamburg Schnelsen – Schnelsen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35 Amburgo - 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)