

Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

# Großzügiger Bungalow auf Traumgrundstück mit vielen Optionen

Objektnummer: 24140193



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

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.258 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

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

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140193
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1987
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	242.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.09.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

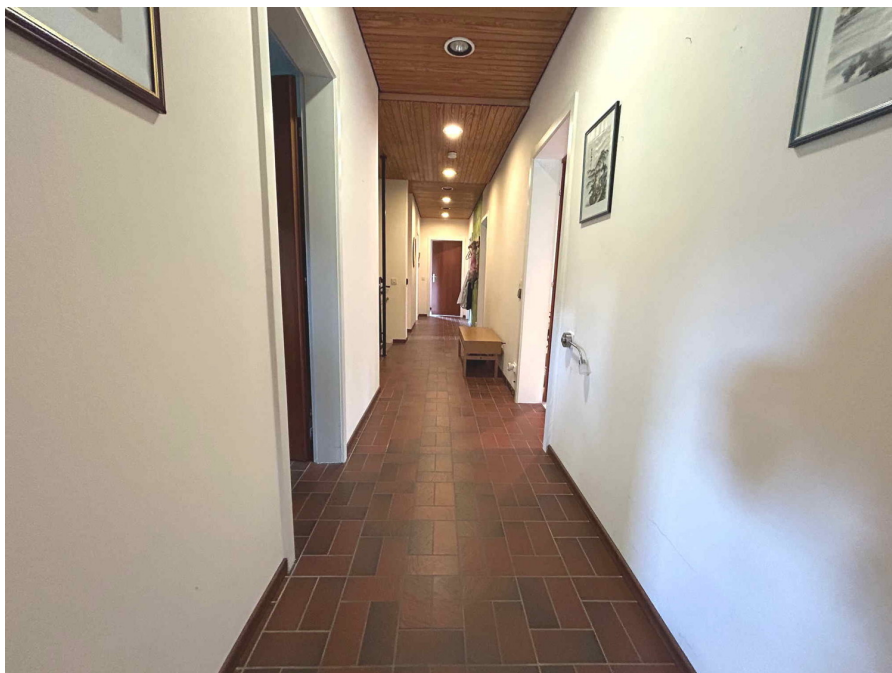
Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

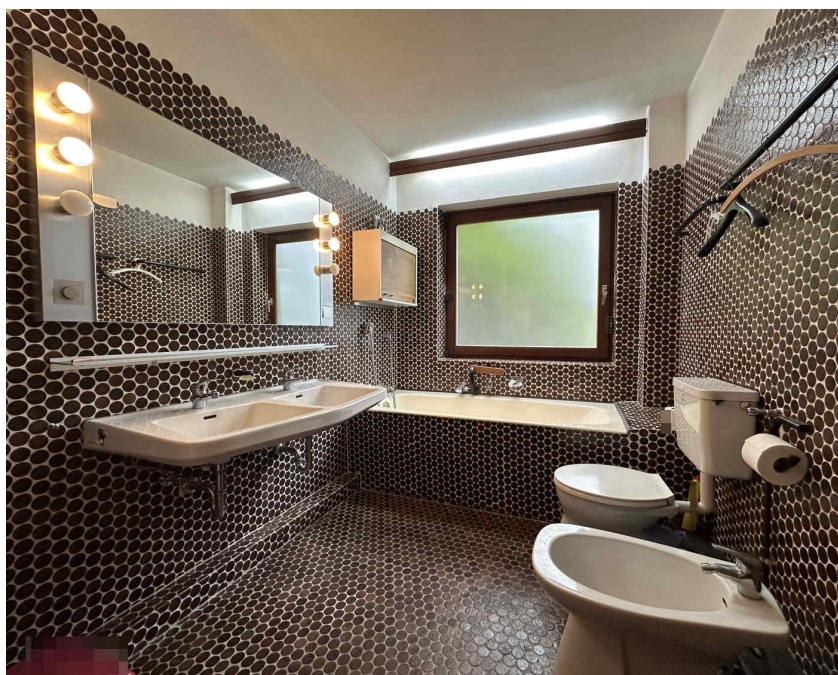
## Die Immobilie





Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Die Immobilie



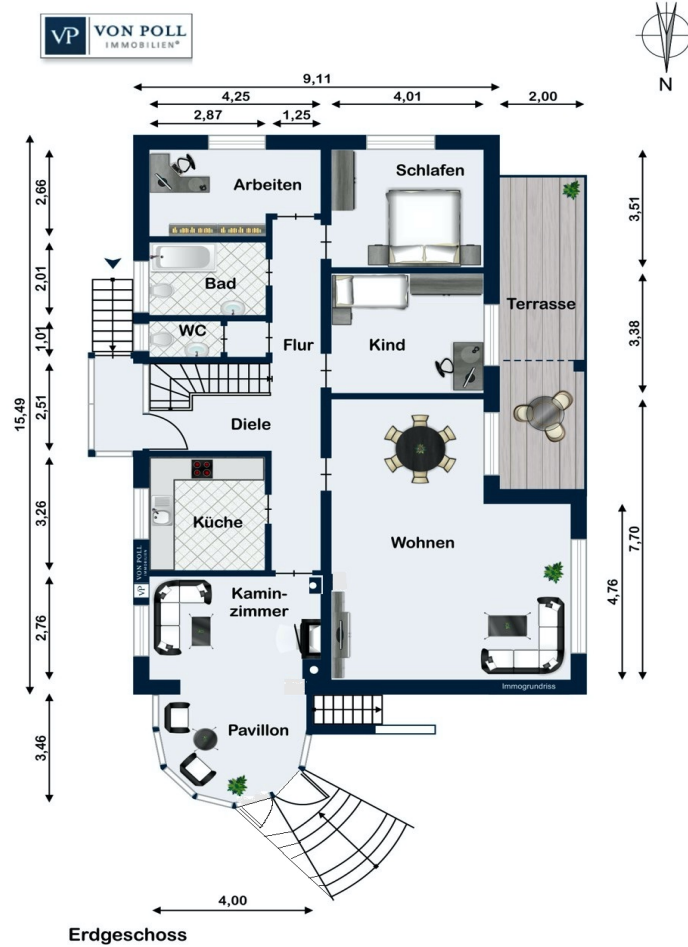
Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

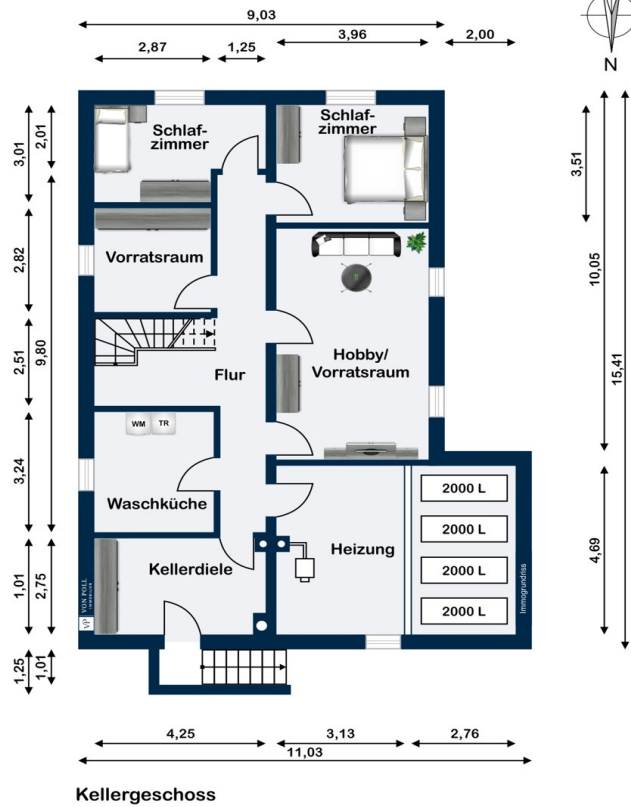
## Die Immobilie



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Der hier angebotene, voll unterkellerte Bungalow wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und 1987 um einen Wintergartenanbau erweitert. Die Wohnfläche beträgt ca. 132 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.258 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches sich in bester Lage von Hamburg-Schnelsen im Märchenviertel in ruhiger Sackgassenlage befindet. Die Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von großzügigen Einfamilien- und Doppelhäusern in grüner Umgebung. Durch den Vorgarten rechts neben der Garage gelangt man in den überdachten Eingangsbereich des Bungalows, der in die Diele führt. Von der Diele aus gelangt man zum großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse in idealer Westausrichtung, drei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, ein weiteres Zimmer mit angebautem Wintergarten in Kuppeloptik, eine großzügige Küche, ein Gäste-WC sowie das Tageslichtvollbad mit hochwertigen Fliesen im Retro-Design befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Bungalow ist mit Ausnahme des angebauten Wintergartens voll unterkellert und bietet somit jede Menge zusätzlichen Stauraum sowie ein weiteres Duschbad. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung der Firma Viessmann aus dem Jahr 1999, wobei 4 dazugehörige Öltanks ein Gesamtvolumen von 8.000 Litern aufnehmen können. Von beiden Seiten des Vorgartens gelangt man in den großen, von der Straße aus nicht einsehbaren hinteren Teil des Gartens, welcher schön angelegt und vielseitig nutzbar ist. Die hier angebotene Immobilie in ruhiger Lage eignet sich sowohl für Familien, die ein repräsentatives Einfamilienhaus mit großem Grundstück erwerben möchten, als auch für private Investoren oder Bauträger, die den Bestandsbungalow nach eigenen Vorstellungen nutzen und zusätzlich den rückwärtigen Gartenteil zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte oder einem Einfamilienhaus abteilen möchten. Das geltende Planungsrecht ist der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 31.05.1960. Gem. § 34c BauGB orientiert sich die Bebaubarkeit an der Nachbarschaftsbebauung. In der Nachbarschaft wurden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Eine Bauvoranfrage gibt verbindlich Auskunft über die Bebauungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie mit dem dazugehörigen großen Grundstück bietet.

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Ausstattung und Details

- Voll unterkellertes Bungalow mit Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche von ca. 1.258 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1975 mit Wintergartenanbau in 1987
- Ölheizung von Viessmann aus 1999 inklusive 4 Öltanks mit jeweils 2.000 Liter Fassungsvermögen
- Ein Vollbad und ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein weiteres Duschbad im Keller
- Zwei Terrassen
- Eine Garage + Stellplatz



Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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 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 770 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.

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – Schnelsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 242.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24140193 - 22457 Hamburg / Schnelsen – 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)