

Hamburg – Schnelsen

# Raumwunder mit großem Garten in Sackgassenlage

Objektnummer: 24140194



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

MIETPREIS: 1.780 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 521 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24140194	Haus	Reihenendhaus
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	27.06.2024	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



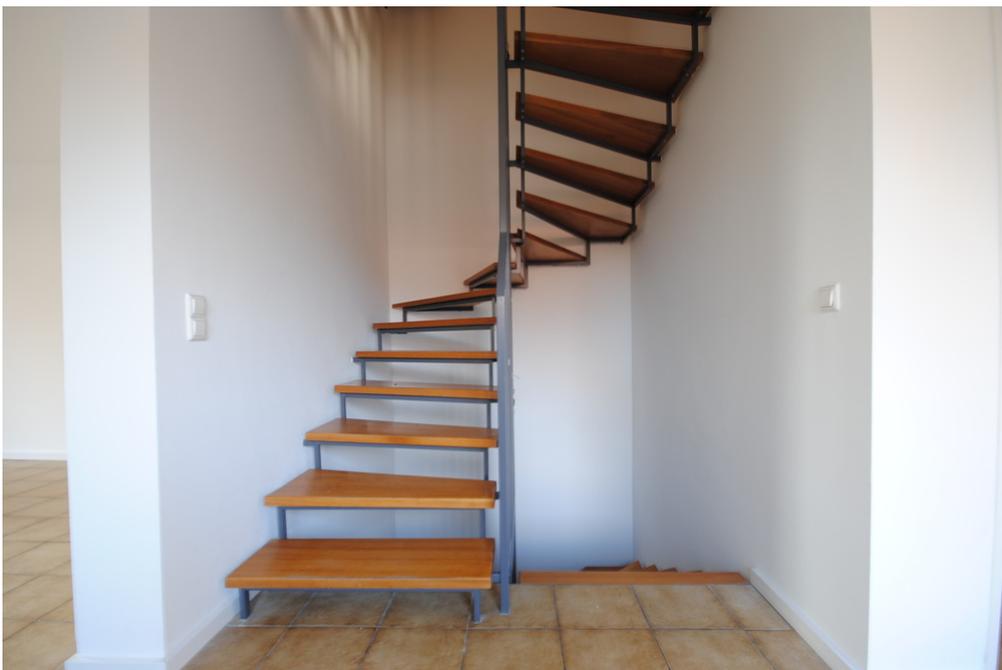
Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



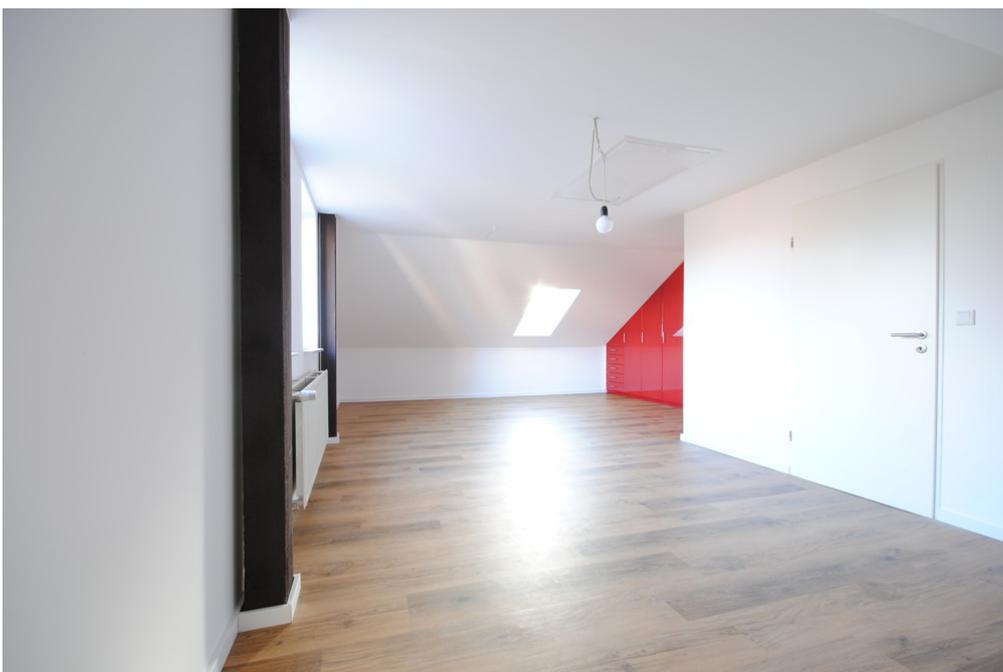
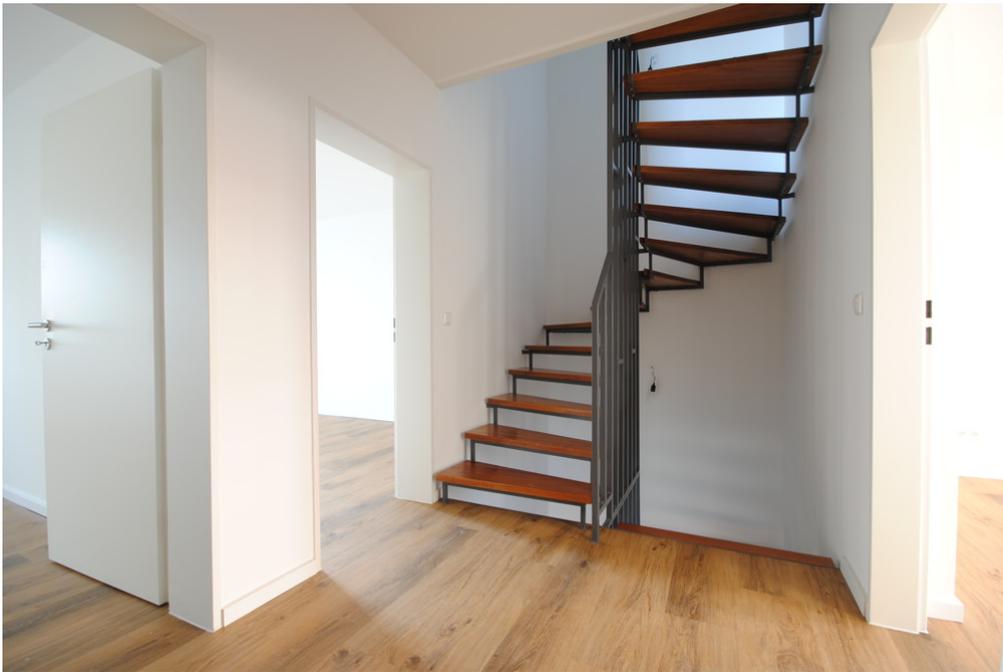
Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



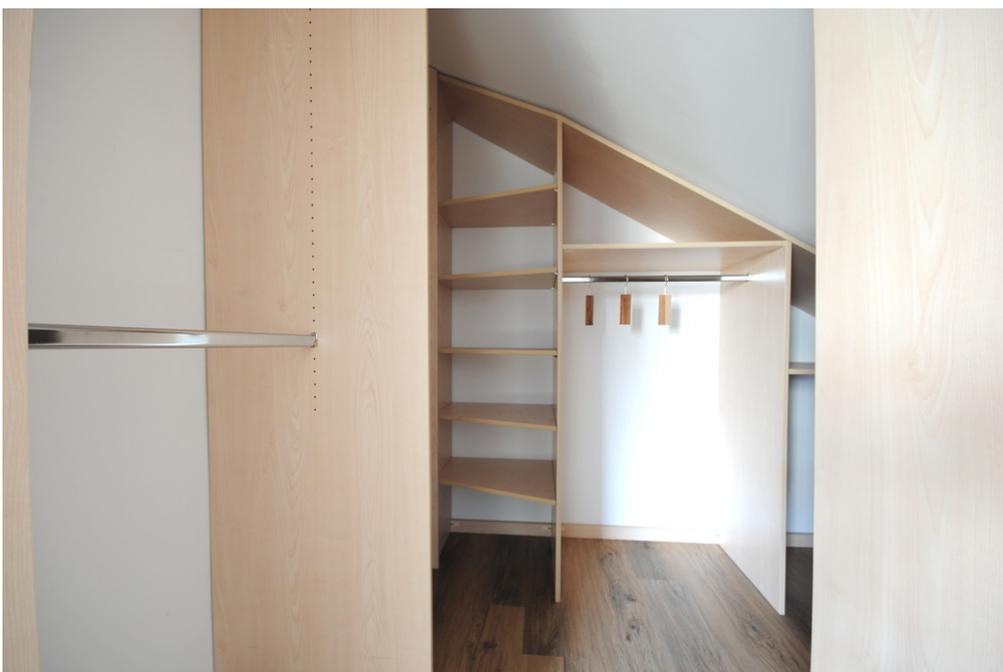
Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



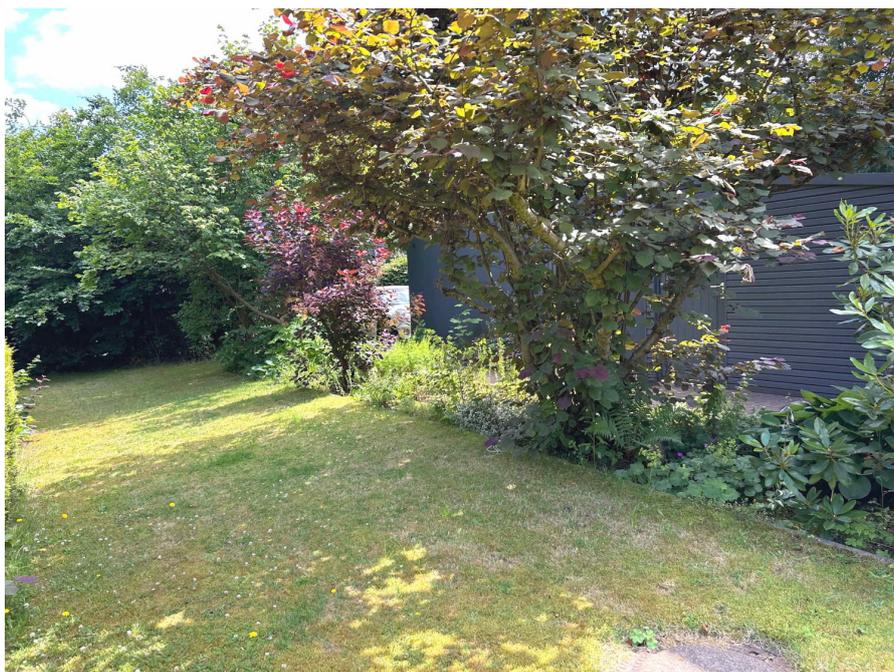
Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

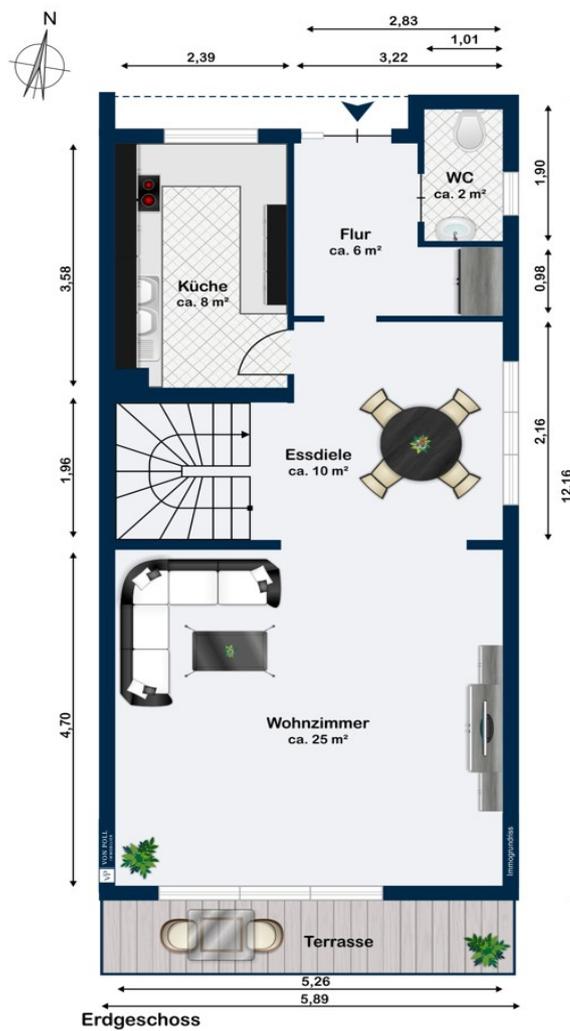


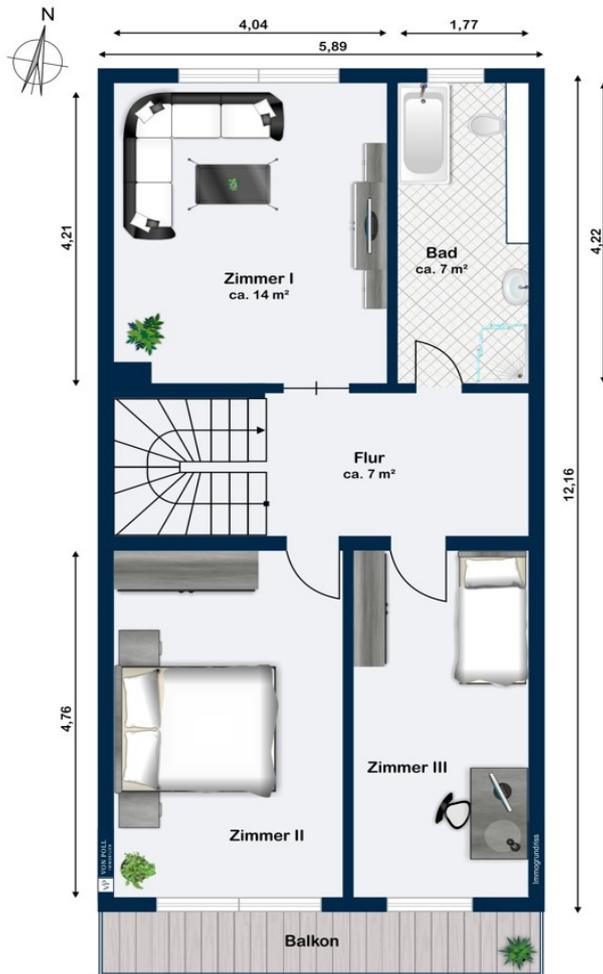
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

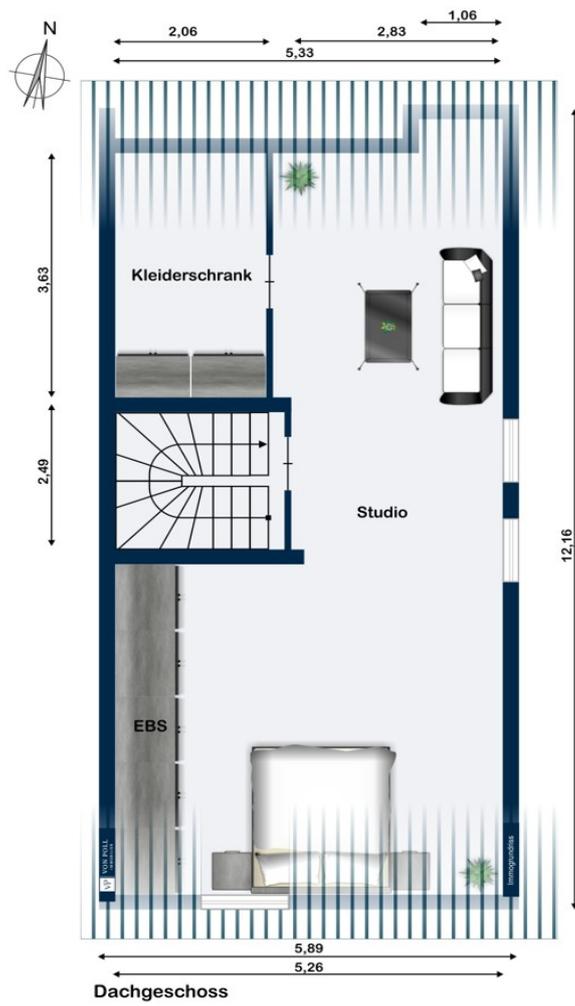
Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Grundrisse

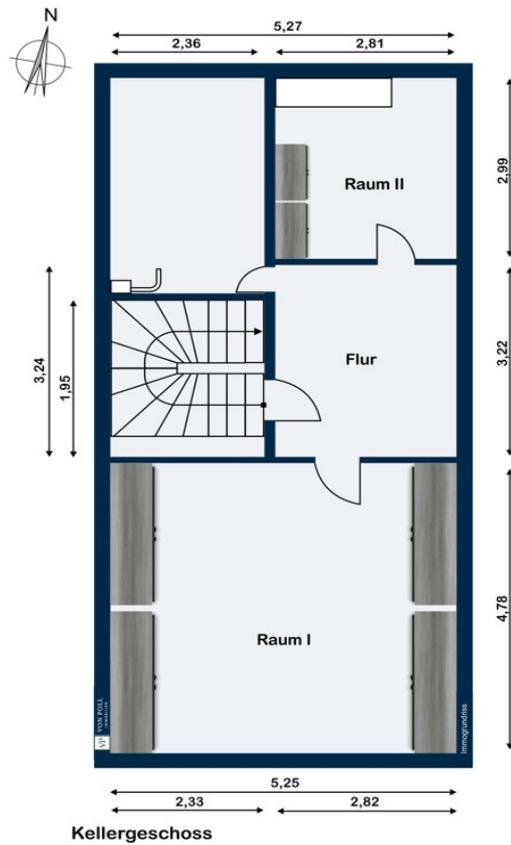




Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie wurde 1984 gebaut und befindet sich auf einem ca. 521 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hamburg-Schnelsen in Sackgassenlage. Das Reihenendhaus bietet mit 5 Zimmern auf drei Ebenen viel Platz für die Familie. Das Haus ist ca. 132 m<sup>2</sup> groß und erstreckt sich über zwei Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss erreicht man über den großzügigen Flur Küche und Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den hinteren Garten. Ein Gäste-WC mit Fenster ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Eine offene Holzterrasse führt in das Obergeschoss. Dort gibt es drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, sowie ein Vollbad mit zusätzlicher Dusche und Fenster. Die offene Treppe führt weiter in das lichtdurchflutete, ausgebauter Dachgeschoss. Dort befinden sich ein großes Studio mit begehbarem Kleiderschrank und einem modernen Einbauschranks. Die Immobilie präsentiert sich sehr gepflegt, die Wände sind frisch gestrichen. Das Haus verfügt über einen Vollkeller. Hier finden Sie einen großen, beheizten Hobbyraum sowie Wäsche- und Heizungsraum. 2023 wurde eine neue hochmoderne Gas-Brennwerttherme der Firma Buderus eingebaut. Der Keller ist durchgehend hell gefliest. Besonders erwähnenswert ist der wunderschöne Garten. Der hintere Gartenteil bietet zudem ungetrübten Blick ins Grüne. Ein Geräte- und Fahrradschuppen befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Eine Garage sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines melden Sie sich gerne bei uns. Vorab stellen wir Ihnen auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Objektnummer: 24140194 - 22457 Hamburg – 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 und auch Golf Freunde 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: 24140194 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 80.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24140194 - 22457 Hamburg – 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)