

Hamburg – Schnelsen

# Investieren und Gestalten - Einfamilienhaus auf großen Grundstück in Schnelsen

Objektnummer: 24140185



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 517 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24140185               |
| Wohnfläche    | ca. 125 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Krüppelwalmdach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4.5                    |
| Schlafzimmer  | 3.5                    |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1931                   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 435.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1977  |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf        | 233.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2032     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



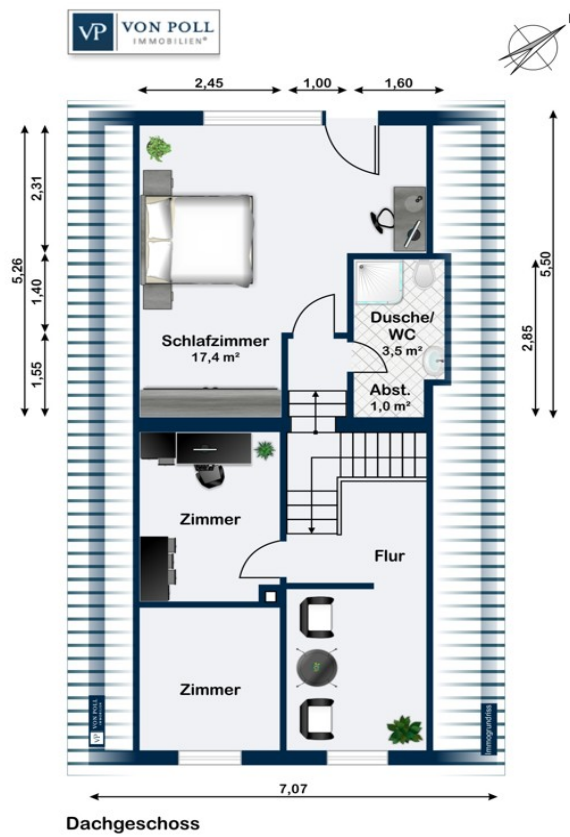
Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



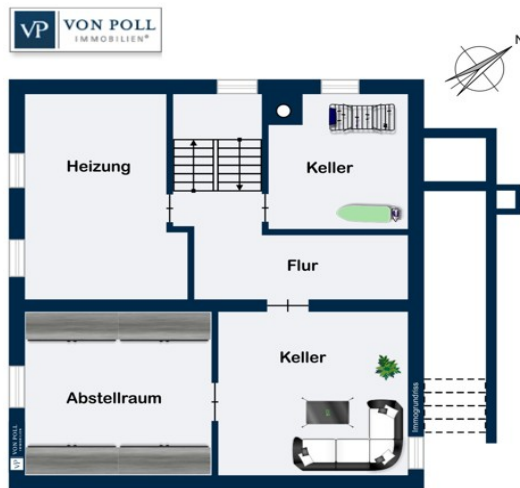
Objektnummer: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Grundrisse





Erdgeschoss



**Kellergeschoss**

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: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit viel Platz für eine große Familie. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4,5 Zimmer. Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse wurde in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist ca. 517 m<sup>2</sup> groß. Das Haus wurde 1931 erbaut und 1977 um einen An- und Umbau erweitert. die Immobilie ist nicht mehr zeitgemäß ausgestattet, mit handwerklichem Geschick lässt sie sich nach eigenen Vorstellungen gestalten. Das Haus ist teilweise unterkellert. Die Terrasse und der Garten sind von der Straße nicht einsehbar und bieten zudem einen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Das Kfz findet in der Garage seinen Platz. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24140185 - 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 auch Golfreunde können im Club Hamburg Wendlohe eV. ihr Handicap 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: 24140185 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 233.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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: 24140185 - 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)