

Hamburg / Niendorf – Niendorf

Wohnen auf Zeit mit sonniger Terrasse im schönen Niendorf

CODICE OGGETTO: 24140191



www.von-poll.com

SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

- 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: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO | 24140191 |
| Superficie netta | ca. 64 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | 01.08.2024 |
| Vani | 2 |
| Anno di costruzione | 1938 |

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Appartamento | Piano terra |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune |

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Olio | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.06.2025 | Consumo finale di energia | 231.70 kWh/m ² a |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica | G |

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

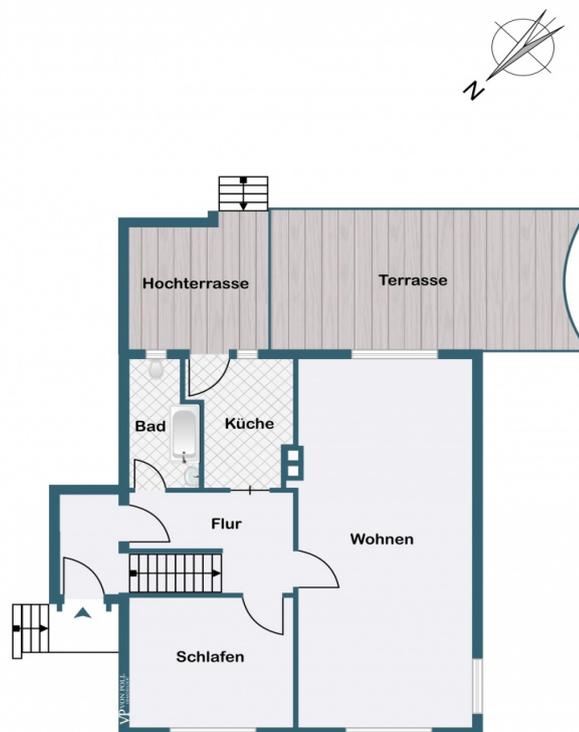
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

The complex block contains a banner for Von Poll Immobilien. The top part features the slogan 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' and the company logo. Below this is a split image: the left side shows the exterior of a modern office storefront with large windows displaying real estate listings, and the right side shows an interior scene where a male real estate agent in a suit is pointing at a tablet while talking to a man and a woman. At the bottom of the banner, there is a call to action in German, a phone number, and the company website.

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

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: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Una prima impressione

Diese ansprechende 2-Zimmer-Nichtraucherwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1938. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2021 (Küche, Einbau Ofen, Anstrich der Einbauschränke) saniert. Das Haus mit insgesamt 3 Wohneinheiten befindet sich auf einem sonnigen Grundstück im König-Heinrich-Weg in bester Lage von Hamburg-Niendorf. Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche und allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Pitchpinedielen ausgestattet, Bad und Küche sind gefliest. Die Möblierung ist geschmackvoll und gepflegt. Teile der Möblierung können bis zur Neuvermietung noch verändert werden. Im Wohnzimmer sorgt ein geschmackvoller Kaminofen für Behaglichkeit. Zwei Terrassen stehen zur alleinigen Nutzung und der Garten zur Mitbenutzung zur Verfügung. Im Mietpreis sind die Kosten für Heizung, Internet und Waschmaschinennutzung im Keller enthalten. Wasser- und Stromkosten sind vom Mieter separat zu tragen.

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Dettagli dei servizi

- Dielen Pitchpine
- Einbauküche mit Geschirrspüler/Backofen/Ceranfeld
- Fernseher
- 2 Terrassen
- Gartennutzung
- Waschmaschine/Waschkeller
- Vollbad

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Tutto sulla posizione

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. Der unweit gelegene Sport- und Tennisverein HTC Blumenau e.V. oder das Bondenwald Bäderland, bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen sowie Kindergärten finden Sie in nächster Umgebung. Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

CODICE OGGETTO: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 231.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24140191 - 22453 Hamburg / Niendorf – Niendorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com