

Hamburg – Schnelsen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gepflegtem Garten im beliebten Märchenviertel

Objektnummer: 25140212



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 995 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25140212   |
| Wohnfläche   | ca. 230 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 8          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1970       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 879.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 178.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |



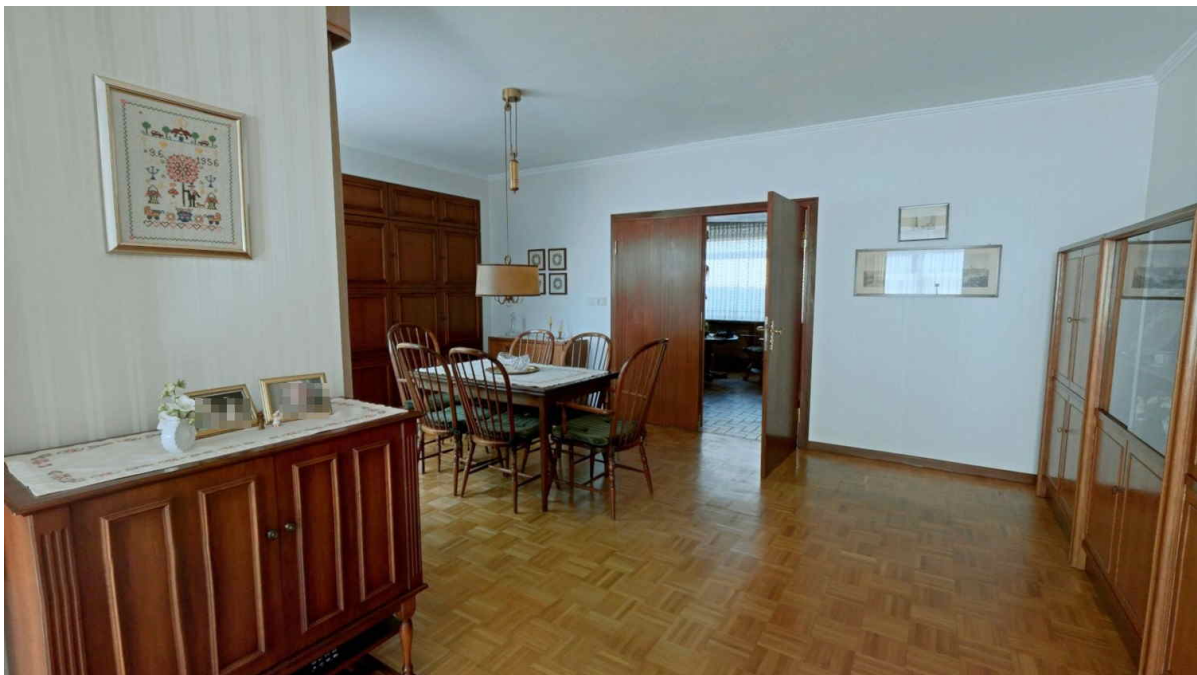
Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

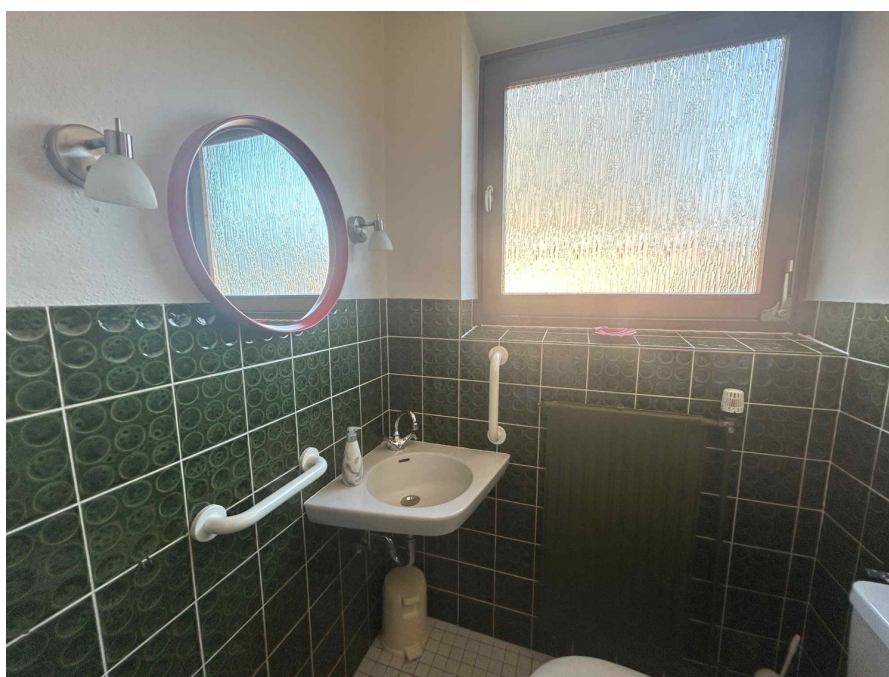
## Die Immobilie





Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





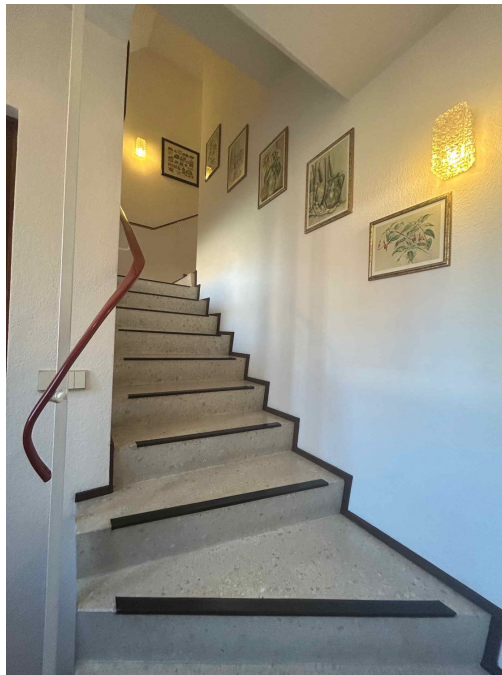
Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





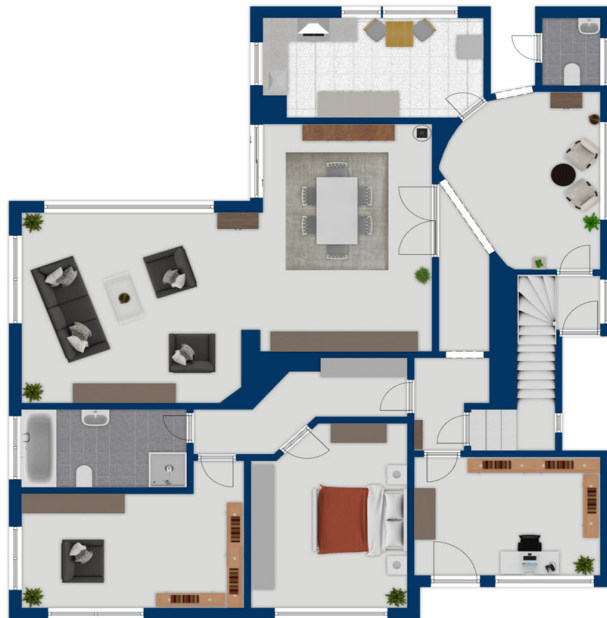
Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Grundrisse

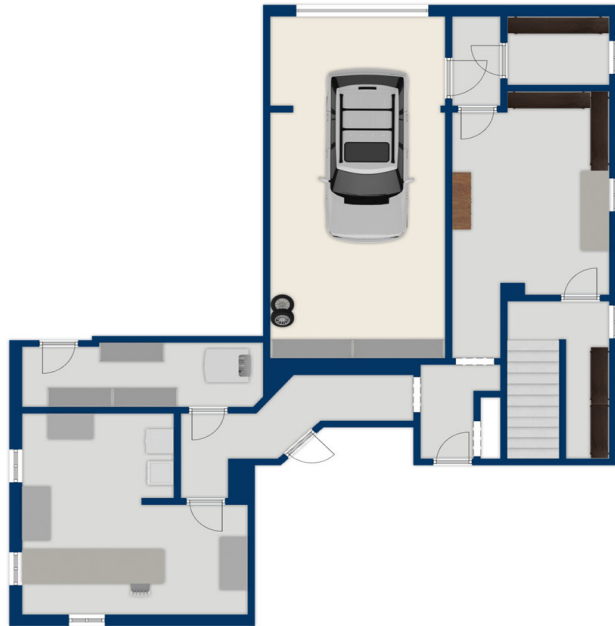


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1970, auf einem ca. 995 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 230 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, was ausreichend Platz für eine Familie mit gehobenen Wohnbedürfnissen bietet. Die Immobilie wurde stets gepflegt und bietet eine Ausstattung, die den Ansprüchen des täglichen Lebens gerecht wird. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der Eingangsbereich, der zu einem geräumigen Wohnzimmer-/Esszimmer führt. Die Küche ist mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet und bietet Platz für eine kleine Frühstücksecke. Zur hinteren Gartenseite gelegen befinden sich ein als Büro genutzter Raum sowie ein Lesezimmer. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein großes Vollbad mit zusätzlicher Dusche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum und Frischluftzufuhr bietet. Die vorhandene Einliegerwohnung bietet mit eigener Küche und einem weiteren Bad vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeitsbereich oder für die erwachsenen Kinder. Der Vollkeller des Hauses sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum oder Werkstatt. Im gesamten Haus ist eine Zentralheizung installiert, die für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, was Spielraum für eigene Modernisierungswünsche lässt. Der schön angelegte Garten hinter dem Haus bietet eine grüne Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre, da er von der Straße nicht einsehbar ist. Dies ermöglicht sowohl entspannte Stunden im Freien als auch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Möglichkeiten der Nutzung, insbesondere durch die Einliegerwohnung. Die Ausstattung des Hauses ist funktional und den Anforderungen des täglichen Lebens bestens angepasst. Potenzielle Käufer können sich hier auf eine Immobilie freuen, die sowohl genügend Platz für eine große Familie bietet als auch Flexibilität für unterschiedliche Wohnkonzepte und Nutzungsarten. Für weitere Details oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich vor Ort von den umfangreichen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet.

Objektnummer: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ausstattung und Details

- großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- gepflegte Immobilie
- 2 Terrassen
- Loggia
- drei Küchen
- drei Bäder plus Gäste-WC
- Vollkeller
- schön angelegter Garten
- hinterer Garten von der Straße nicht einsehbar

Objektnummer: 25140212 - 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 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: 25140212 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25140212 - 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)