

Hamburg – Schnelsen

Moderne 2-Zimmer-Stadtwohnung in zentraler Lage mit Eckbalkon

Objektnummer: 25140237



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25140237 - 22459 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25140237
Wohnfläche	ca. 72 m²
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.200 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	22.05.2033	Endenergiebedarf	17.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bestehend aus 7 Einheiten wurde im Jahr 2013 in massiver und energieeffizienter KfW-70-Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² bietet sie ein gelungenes Zusammenspiel aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und nachhaltiger Energieeffizienz.

Über die Diele gelangt man in das helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche sowie Zugang zum schönen Eckbalkon. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Zur hochwertigen Ausstattung gehört eine effiziente Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Beheizung erfolgt dabei über eine energieeffiziente Wärmepumpe im Erdreich, welches sich in den niedrigen Nebenkosten der Wohnung positiv bemerkbar macht.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem ist die Wohnung gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, wobei die nächste Bushaltestelle lediglich ca. 160 m entfernt ist.

Im Mietpreis enthalten sind ein Außenstellplatz sowie ein Kellerraum, der zusätzliche Staufläche bietet.

Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart. Darüber hinaus ist eine Staffelmiete vorgesehen, bei der sich die Kaltmiete jährlich um 40 € erhöht.

Zusammengefasst eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare mit einem gehobenem Wohnanspruch. Die Wohnung ist ab dem 01.01.2026 verfügbar und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Vorab stellen wir Ihnen gerne auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Objektnummer: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Ausstattung und Details

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer inklusive Einbauküche und Eckbalkon
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Außenstellplatz inklusive
- Kellerraum inklusive

Objektnummer: 25140237 - 22459 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 vor der Haustür 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 650 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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25140237 - 22459 Hamburg – Schnelsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com