

Hamburg - Niendorf

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit viel Potenzial und großem Garten

Property ID: 26140247



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 416 m²

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

At a glance

Property ID	26140247	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 94 m²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	29.05.2026	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1966		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	27.04.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	198.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



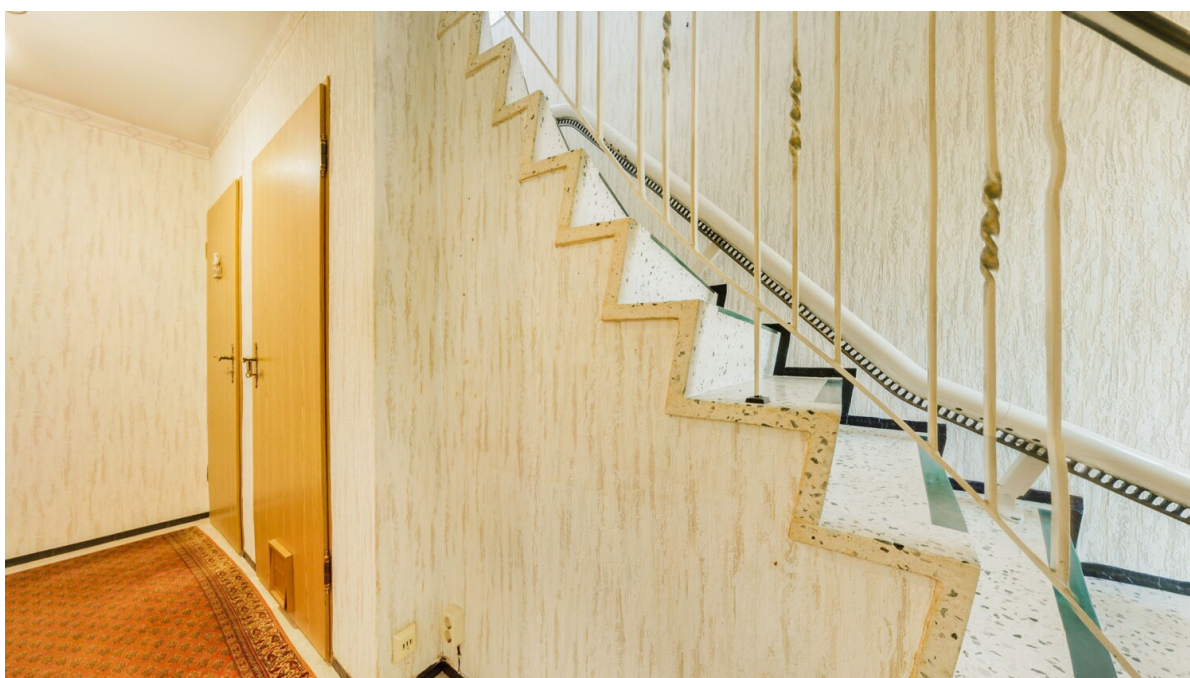
Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



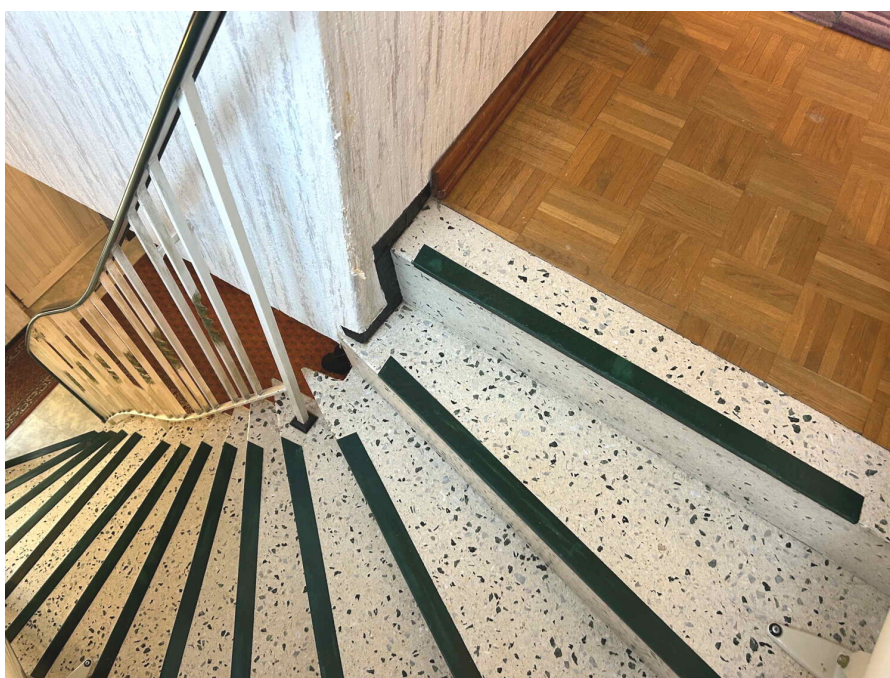
Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



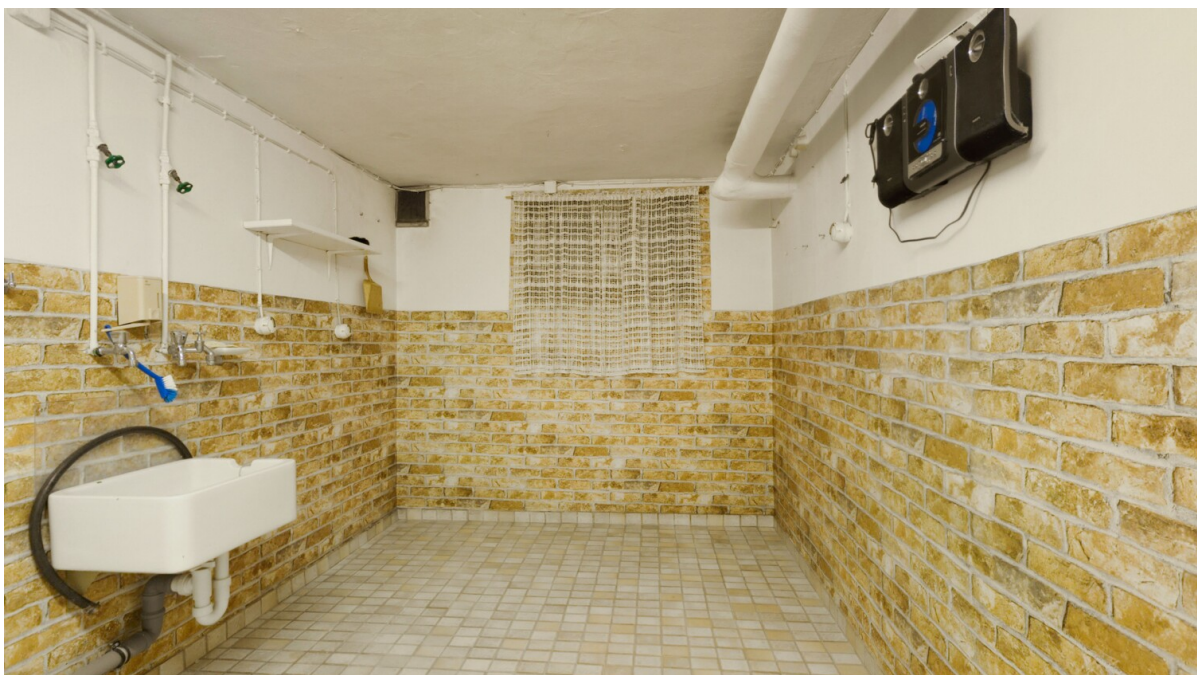
Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property



Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

The property

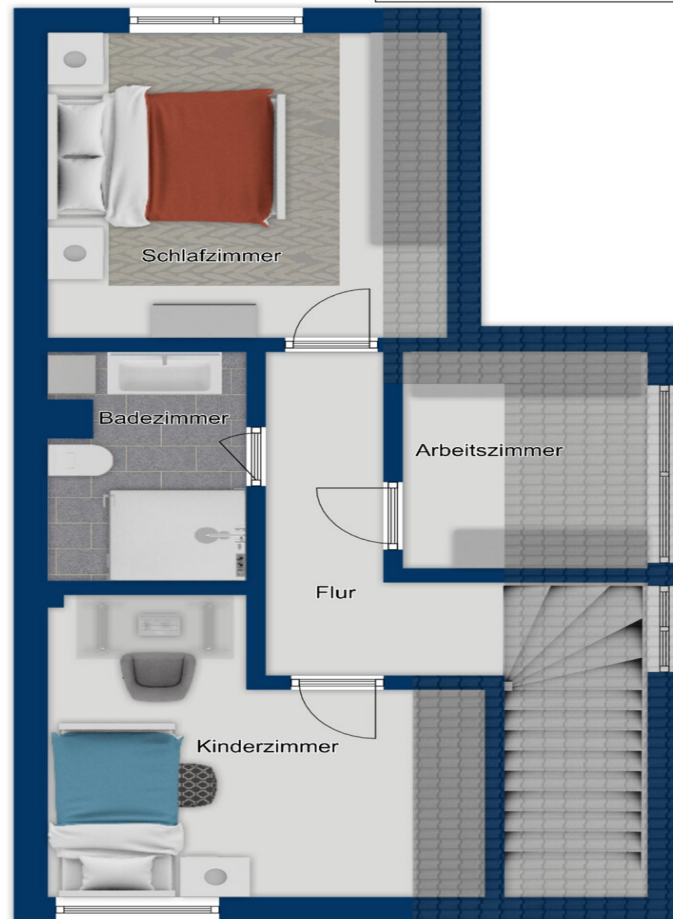


Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

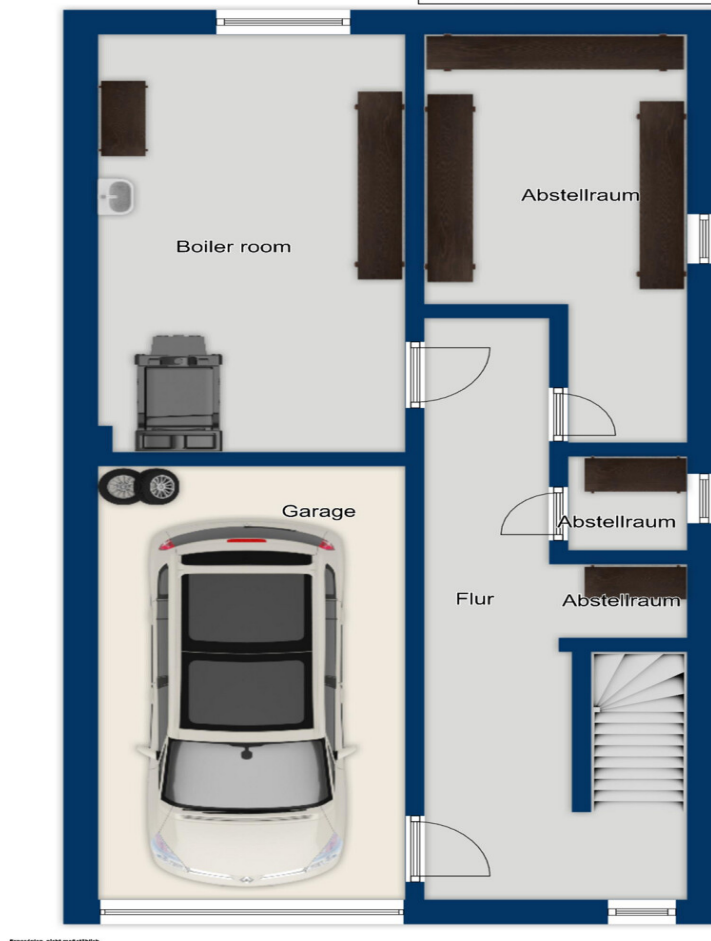
Floor plans



3D-Modellplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstablich



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

A first impression

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1966 steht auf einem ca. 416 m² großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 94 m² viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt richtet sich vor allem an Interessenten, die den Charme eines renovierungsbedürftigen Hauses schätzen und es nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Mit ihren drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, einem kleinem Raum, der sich als Ankleide- oder Arbeitsbereich nutzen lässt sowie einem Badezimmer eignet sich die Immobilie hervorragend als neues Zuhause für Paare, Familien oder Personen, die sich zusätzlichen Platz für Homeoffice, Hobbys oder Gäste wünschen. Das Wohnzimmer wurde um einen beheizten Wintergarten erweitert und bietet Blick und Zutritt in den sonnigen und von der Straße nicht einsehbaren Garten.

Die Fassade des Hauses wurde zusätzlich gedämmt und im Jahr 2010 wurde eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut, sodass bereits ein großer Teil der energetischen Sanierung abgeschlossen ist. Die einfache Ausstattungsqualität lässt dem neuen Eigentümer viel Gestaltungsspielraum, um mögliche Modernisierungs- oder weitere Sanierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen umzusetzen. Der Spitzboden bietet zusätzlich die Möglichkeit des wohnlichen Ausbaus.

Das rund 416 m² große Grundstück eröffnet ebenfalls verschiedene Nutzungsoptionen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Gartenhaus aus Holz.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist besonders für Käufer attraktiv, die Wert auf großzügige Grundstücksflächen und eine solide Grundsubstanz legen.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet somit großes Potenzial für handwerklich begabte Käufer oder all jene, die ein Haus individuell gestalten möchten. Der solide Grundriss eignet sich gleichermaßen für konventionelle Wohnkonzepte und innovative Umbauten. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und verwirklichen Sie Ihre Ideen. Selbstverständlich können die beiden Treppenlifte, die sich auf der Treppe nach oben und in den Keller befinden, kurzfristig abgebaut werden.

Diese Doppelhaushälfte vereint Funktionalität und individuelles Entwicklungspotenzial in einer gewachsenen Umgebung. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

All about the location

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.

Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e.V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstrassen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze 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.

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26140247 - 22453 Hamburg - Niendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

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

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com