

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage

22459 Hamburg / Schnelsen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-249



Wohnfläche ca.: **91 m²** - Zimmer: **4**



Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage

Objekt ID	SF-249
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22459 Hamburg / Schnelsen
Wohnfläche ca.	91 m ²
Grundstück ca.	901 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 901 m² großen kaum einsehbaren Grundstück in einer sehr ruhigen Sackgassenlage abseits vom Lärm und Hektik der Großstadt. Hier wachen Sie morgens mit Vogelgezwitscher auf und erleben eine unbeschwerter Natur mit Eichhörnchen und Igel.

Das Haus wurde ca. 1965 in 1- geschossiger Bauweise errichtet und befindet sich weitestgehend in einem umfangreichen Sanierungszustand.

Zwar wurde das Dach vor ca. 5 Jahren erneuert und im Jahr 2019 ist eine neue neu Ölzentralheizung eingebaut worden - dennoch könnten Sie je nach Ausstattungsanspruch Modernisierungen u.a. im Bereich der Wände/Böden, Bad und Küche sowie Elektrik kalkulieren., um die gesamte Ausstattung an die heutigen Wünsche an modernes Wohnen anzupassen.

Gut zu wissen:

Das Haus ist voll unterkellert.

Ausstattung

- 4 Zimmer verteilt auf ca. 91 m² Wohnfläche
- Bad mit Badewanne + Gäste WC
- Balkon mit Außentreppe als Zugang zum Garten
- 2-fach verglaste Holzfenster (erneuerungsbedürftig)
- Garage
- Ölzentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung aus Baujahr 2019
- Vollkeller

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum



Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	276,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

Die Sackgassenlage eignet sich perfekt für Familien oder für alle Ruhe Suchenden. Das geschützte Naturgebiet für ausgiebige Spaziergänge im Niendorfer Gehege fängt quasi fast vor der eigenen Haustür an und macht diese Wohnstraße so besonders.

Für alle Actionliebhaber oder Wasserratten ist es zum Freizeitbad Bondenwald nicht weit.

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Der Stadtteil Hamburg-Schnelsen bietet Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort mit einer intakten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (Tibarg Center, Frohmestraße etc.), medizinischer Versorgung sowie Restaurants und Cafés.

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung - sowohl zur Autobahn als auch in die Innenstadt - sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal: die Autobahnanschlüsse A7 "Schnelsen/Niendorf" sowie A23 "Eidelstedt" sind in wenigen Minuten zu erreichen. Per Bus von der fußläufig entfernten Haltestelle gelangen Sie ebenfalls schnell und unkompliziert in alle Richtungen.





Außenansicht

