



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLe-65826

Kapitalanlage- TOP Lage- ETW mit großer Dachterrasse in Hamburg Niendorf

Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €
Kaufpreis pro m²	99.833,33 €
Jahresnettomiete	2.000,00 €
Provision	3,57% inklusive MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	119,0 m²
Gesamtfläche	125,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2002
Ausstattungskategorie	Gehoben
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Carport
Barrierefrei	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.04.2032
Energiekennwert	82,4 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	04.04.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gut etablierten Wohngegend im Norden Hamburgs. Die Straße ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die von gepflegten Gärten umgeben sind. Diese Nachbarschaft bietet eine hervorragende Balance zwischen urbanem Leben und natürlicher Umgebung.

Für Familien bietet die Nähe zu mehreren Spielplätzen und Parks, wie zum Beispiel dem Döp-Ring nur ca. 50 Meter entfernt, ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten im Freien. Sportbegeisterte finden zudem in der Nähe Sporteinrichtungen, wie die Sporthalle an der Schule Burgunderweg in etwa 460 Metern Entfernung.

Die Infrastruktur dieser Lage ist besonders vorteilhaft. Einkaufsmöglichkeiten sind ausgezeichnet erreichbar, mit einem REWE Supermarkt sowie Bio-Märkten in ca. 450 Metern. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls unweit entfernt, was die Gesundheitsversorgung effizient und bequem macht. Vom Standort aus gelangen Sie in ca. 320 Metern zur Zahnärztin Dr. Heide Kettler-Nölke und weitere Arztpraxen befinden sich nur wenig weiter.

Für Pendler bietet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen im Umkreis von rund 200 bis 350 Metern eine hohe Flexibilität. Die Bahnstation Joachim-Mähl-Straße ist ebenfalls in etwa 490 Metern erreichbar und bietet direkte Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Der Anschluss an die Autobahn erfolgt in wenigen Autominuten, was eine hervorragende individuelle Mobilität gewährleistet. Der nächstgelegene internationale Flughafen Hamburg ist etwa 5 Kilometer entfernt und bietet sowohl für Geschäftsreisende als auch für Urlaubsflüge ideale Bedingungen.

Zusammengefasst verbindet diese Wohnlage städtische Annehmlichkeiten mit naturnahem Wohnen.

Objektbeschreibung

Die attraktive Eigentumswohnung, Baujahr 2002, mit einer großzügigen Wohnfläche von 119 m² stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage von Hamburg-Niendorf, die sowohl durch ihre ruhige Umgebung als auch durch die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten besticht. Die durchdachte Raumaufteilung und der Wintergarten auf der großen Dachterrasse, machen diese Immobilie besonders attraktiv für zukünftige Eigentümer.

Der Eigentümer bewohnt die ETW selbst und möchte weiterhin zur Miete wohnen bleiben. Er stellt sich eine Kaltmiete von 2.000,00 € vor.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Diese attraktive Wohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von 119 m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die drei geräumige Zimmer umfasst. Jedes Zimmer ist so gestaltet, dass es sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet.

Die effiziente Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige und angenehme Wärme. Der hochwertige Parkettboden in den Wohnbereichen trägt zur Schaffung einer warmen und einladenden Atmosphäre bei und verleiht der Wohnung einen eleganten Touch. In der Küche und im Badezimmer sind strapazierfähige Fliesenböden verlegt, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch eine einfache Reinigung und Pflege ermöglichen – ideal für den stressigen Alltag.

Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Komfort der Wohnung und ist besonders praktisch, wenn Besuch empfangen wird. Die modernen Fenster sind nicht nur ein optisches Highlight, sondern bieten auch hervorragenden Schall- und Wärmeschutz.

Ein großer Wintergarten lädt dazu ein, auch bei weniger idealem Wetter den großen Balkon zu genießen.

Die umfangreiche Anzahl an Steckdosen- und Kabelanschlüssen in jedem Raum ermöglicht maximale Flexibilität bei der Raumgestaltung.

Ein Fahrstuhl sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere beim Zugang zu den oberen Etagen, was besonders für Familien mit kleinen Kindern oder ältere Menschen im Haus von Vorteil ist.

Die ruhige und angenehme Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sodass man schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Zielen gelangen können. Zudem ist die Nahversorgung optimal, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe.

Ein Carportstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf Qualität legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Wohnräume sind zum Schutz der Privatsphäre meines Kunden, visuell mit KI bearbeitet worden.

Sofern Sie auf eine gute Lage und ein attraktives Umfeld Wert legen, ist dies das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)