ZINSHAUSTEAM KENBO

Courtagefrei

# BORSTELER 40

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 01 | EG / 1. OG
Groß Borsteler Straße 40 | 22159 Hamburg-Niendorf



# 3-Zimmer-Wohnungen in ruhiger Lage von Niendorf

In begehrter Lage des grünen Hamburger Stadtteils Niendorf, umgeben von weitläufigen Naherholungsgebieten, erwarten Sie diese attraktiven Wohnungen, die naturnahes Wohnen und Komfort in perfekter Harmonie vereinen. Großzügige Grundrisse mit offener Wohnküche sowie Balkon oder (Dach-)Terrasse schaffen ein Wohngefühl, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Die hochwertige Ausstattung mit Designvinylboden, Fußbodenheizung, Markeneinbauküche und das durchdachte, energieeffiziente Gesamtkonzept inklusive Solarunterstützung sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Zur Projekt-website

# Das Objekt

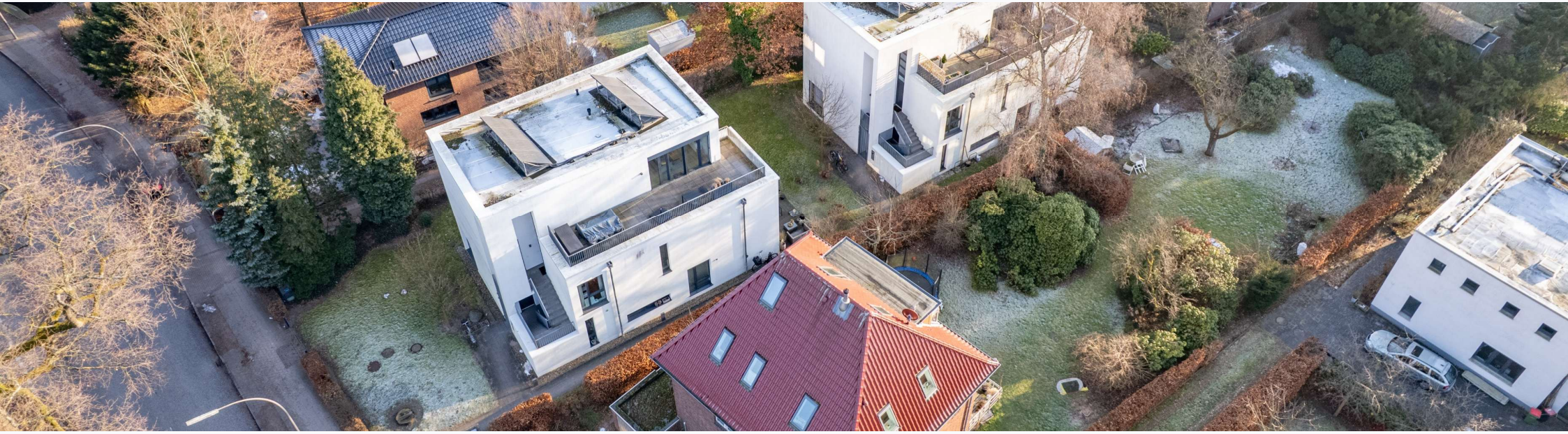




# Moderne Ausstattung mit großzügiger Architektur

- Gefragte Wohnlage im grünen Stadtteil
- Ruhige und angenehme Nachbarschaft
- Großzügige Raumaufteilung
- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Bodentiefe, 3-fach verglaste Fenster mit Schallschutz
- Alle Wohnungen mit Balkon oder (Dach-)Terrasse





# Objektdetails

- Guter und gepflegter Erhaltungszustand
- Designböden aus Vinyl (Eiche)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einbauküche von Markenherstellern
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Beheizte Abstellräume und Fahrradraum im Keller
- Zugang über das Treppenhaus sowie über Außentreppen
- KFW70 Standard nach EnEV 2016
- Beheizung über Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung inkl. Solarthermie

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2015 |
| Geschosse | 2 + Staffelgeschoss |
| Wohneinheiten | 4 |
| Wohnungen | 3 Zimmer |
| Wohnungsgrößen | 71 m² bis 101 m² |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 34,25 kWh (m 2*a) |
| Energieträger | Erdgas |
| Energieeffizienzklasse | A |
| Baujahr Wärmeerzeuger | 2015 |

BORSTELER 40

# Die Wohnung

# Wohnung 01 | EG / 1. OG

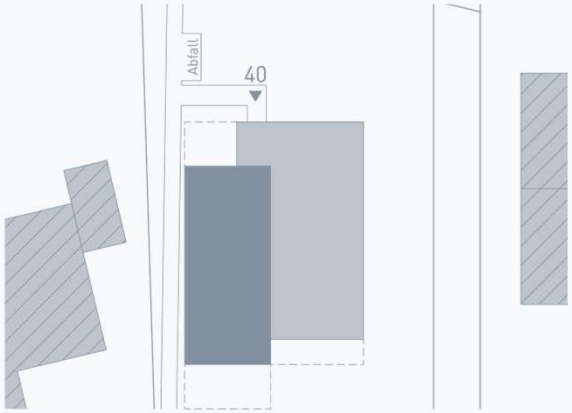
| | |
|---|---|
| **Status** | vermietet |
| **Kaufpreis** | 485.000,00 € |
| **Kaufpreis/m²** | 4.799,60 € |
| **Nettomiete p.a.** | 18.600,00 € |
| **Nettomiete/m²** | 15,34 € |
| **Fläche (gem. Plan)** | ca. 101,05 m² |

| | |
|---|---|
| Hausgeld (NK, Erhaltungs-rücklage, Verwaltung) | 516,00 € pro Monat |
| Nebenkosten (BK + HK) | 322,82 € pro Monat |
| Einzugsdatum | 01.07.2021 |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 x Duschbad, 1x Gäste-WC |
| Küche | Einbauküche |
| Abstellraum | 1 x Wohnung, 1 x Keller |
| Terrasse | 1 x Süd |



BORSTELER 40

# Wohnung 01 | EG / 1. OG




| | |
|---|---|
| Zimmer 1 | 27,53 m² |
| Zimmer 2 | 12,70 m² |
| Zimmer 3 | 21,55 m² |
| Küche | 14,50 m² |
| WC | 1,88 m² |
| Flur EG | 5,67 m² |
| Flur 1. OG | 4,60 m² |
| Badezimmer | 6,33 m² |
| Terrasse (50% von 12,57 m²) | 6,29 m² |
| **Gesamt** | **101,05 m²** |




Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

# Die Lage



# Niendorf: Ruhe trifft Lebensqualität

Hier, im Herzen des ruhigen und grünen Hamburger Nordens – in Niendorf – erwartet Sie ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert. Gepflegte, wohngeprägte Straßen, eingebettet in grüne Rückzugsorte, bieten ein harmonisches Wohnumfeld – und zugleich profitieren Sie von allen Vorteilen urbaner Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Grünen ein. Kleine Parks, der Tarpenbek-Wanderweg, das Niendorfer Gehege mit Ponyhof sowie der Amsinckpark schaffen vielfältige Möglichkeiten zum Abschalten und Durchatmen.

Zahlreiche Cafés, Restaurants wie die Pulvermühle oder das Waldcafé Corell sowie charmante Bäckereien befinden sich nur wenige Minuten entfernt.



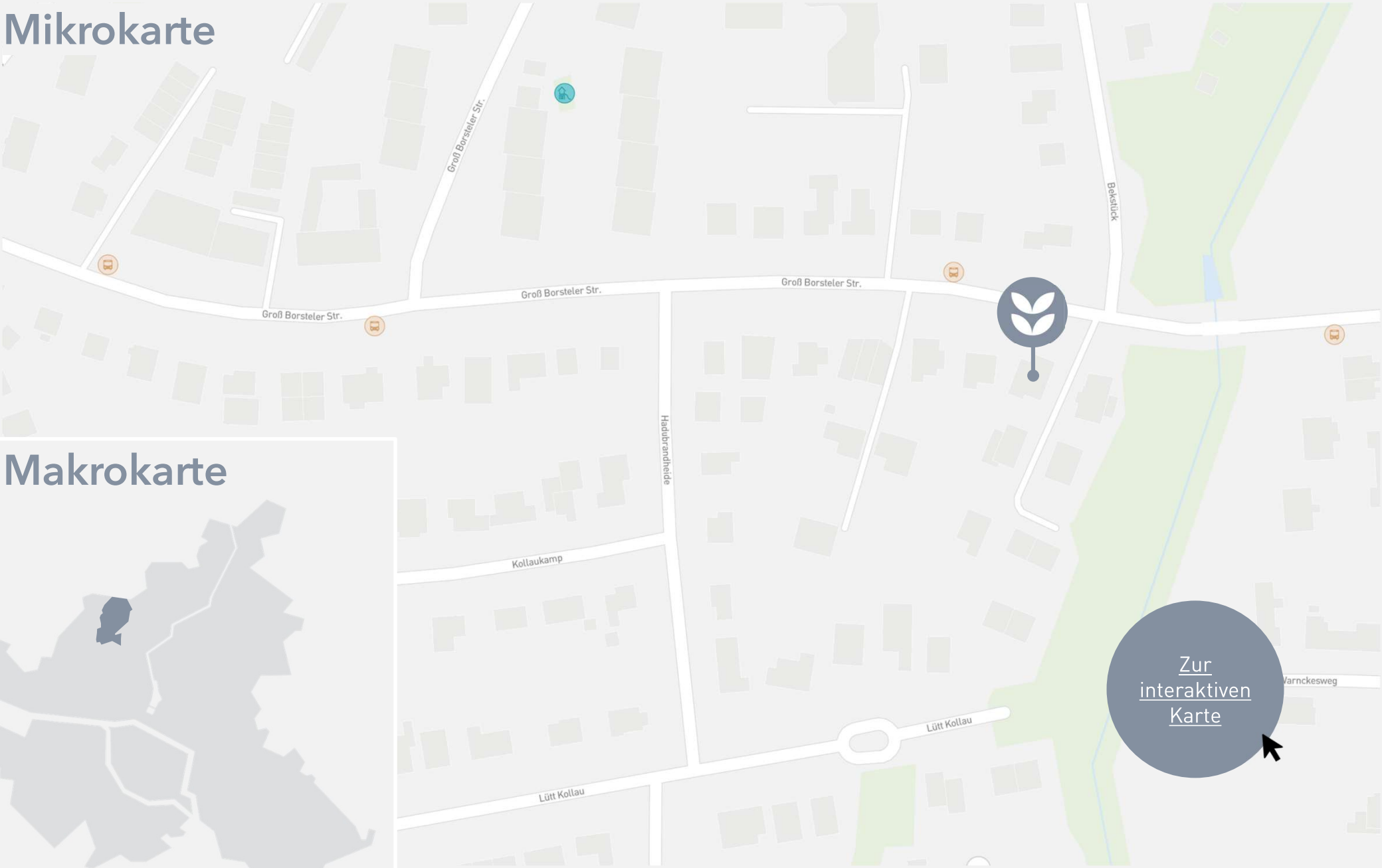







BORSTELER 40

# Mikrokarte




# Makrokarte










Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Das Bäderland Bondenwald, das Tropen-Aquarium sowie der Hagenbecks Tierpark sorgen für abwechslungsreiche Erlebnisse für die ganze Familie. Kinder profitieren von kurzen Wegen zu Kitas und Schulen, während Sportbegeisterte Fitnessstudios, Sporthallen und Vereinsanlagen in unmittelbarer Nähe finden.

Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte erreichen Sie bequem zu Fuß – unter anderem entlang der Kollaustraßeoder an der Borsteler Chaussee. Das Tibarg Center mit seiner beliebten Einkaufsstraße und dem Wochenmarkt ist ebenfalls schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl in direkter Umgebung zur Verfügung.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Bushaltestelle „Bekstück“ befindet sich direkt vor der Tür, die U-Bahn-Stationen Hagendeel und Niendorf Markt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Hamburger Innenstadt, der Flughafen sowie die Autobahnen A7 und A23 erreichen Sie ebenfalls zügig – ideal für Pendler und Vielreisende.

Dieses Zuhause vereint die Ruhe grüner Wohnquartiere mit der Lebendigkeit und Komfort einer hervorragend angebundenen Stadtlage.

ZINSHAUSTEAM & KENBO

# Kontakt



Cornelius Jebe
Geschäftsführender Gesellschafter
+49 40 411725 - 59
cj@zht-k.de
zht-k.de

ZINSHAUSTEAM & KENBO
Projektvermarktung GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg

**Courtage/ Kaufnebenkosten**
Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

**Haftungsausschluss**
Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zur Projekt-website