

Courtagefrei

BORSTELER 40

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 04 | Staffelgeschoss
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 Außentreppe
- KFW70 Standard nach EnEV 2016
- Beheizung über Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung inkl. Solarthermie

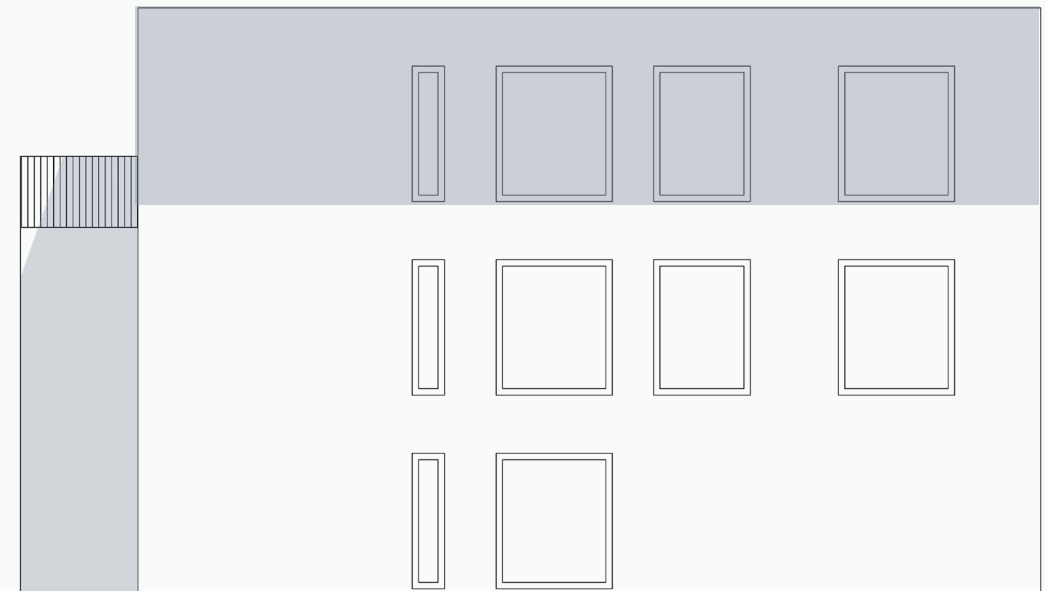
Baujahr	2015
Geschosse	2 + Staffelgeschoss
Wohneinheiten	4
Wohnungen	3 Zimmer
Wohnungsgrößen	71 m ² bis 101 m ²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	34,25 kWh (m ² *a)
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr Wärmerezeuger	2015

Die

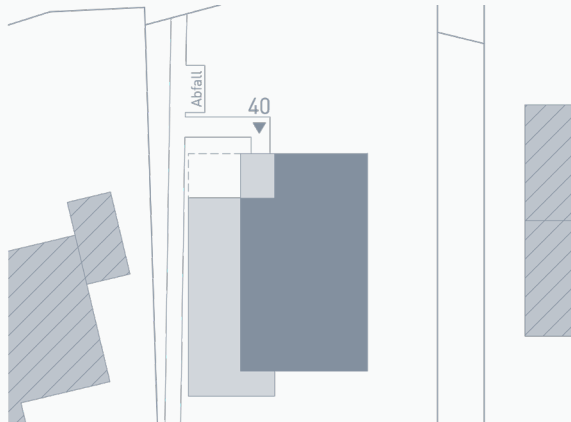
Wohnung

Wohnung 04 | Staffelgeschoss

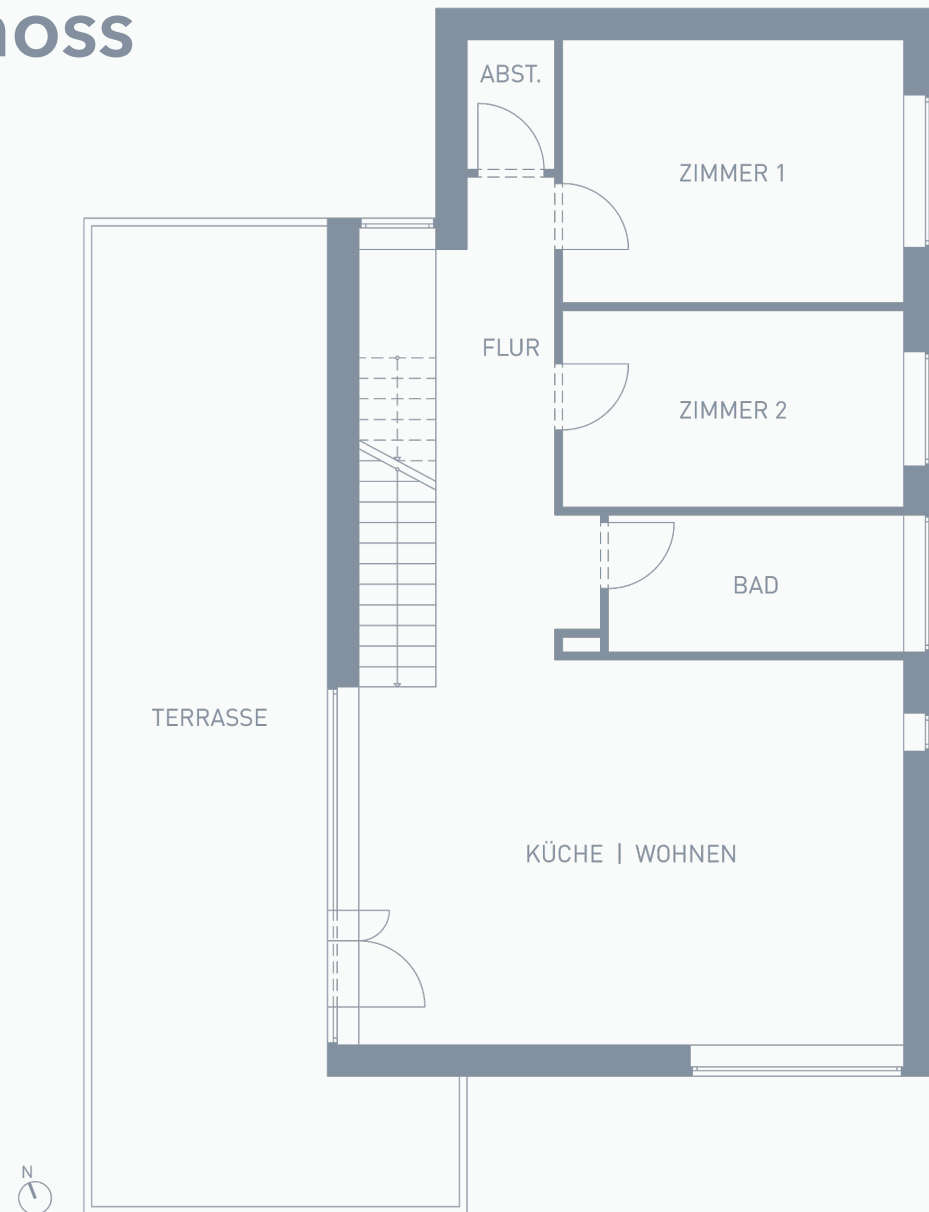
Status	vermietet
Kaufpreis	575.000,00 €
Kaufpreis/m²	5.728,23 €
Nettomiete p.a.	19.800,00 €
Nettomiete/m² (gem. MV)	16,50 €
Fläche (gem. Plan)	ca. 100,38 m ²
Hausgeld (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	440,00 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	270,00 € pro Monat
Einzugsdatum	01.12.2023
Zimmer	3
Badezimmer	1 x Vollbad mit Dusche
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1 x Keller
Balkon	1 x Süd



Wohnung 04 | Staffelgeschoss



Zimmer 1	15,20 m ²
Zimmer 2	11,48 m ²
Küche Wohnen	34,86 m ²
Flur	10,27 m ²
Abst.	3,06 m ²
Badezimmer	7,33 m ²
Balkon (50% von 36,29 m ²)	18,15 m ²
Gesamt	100,38 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

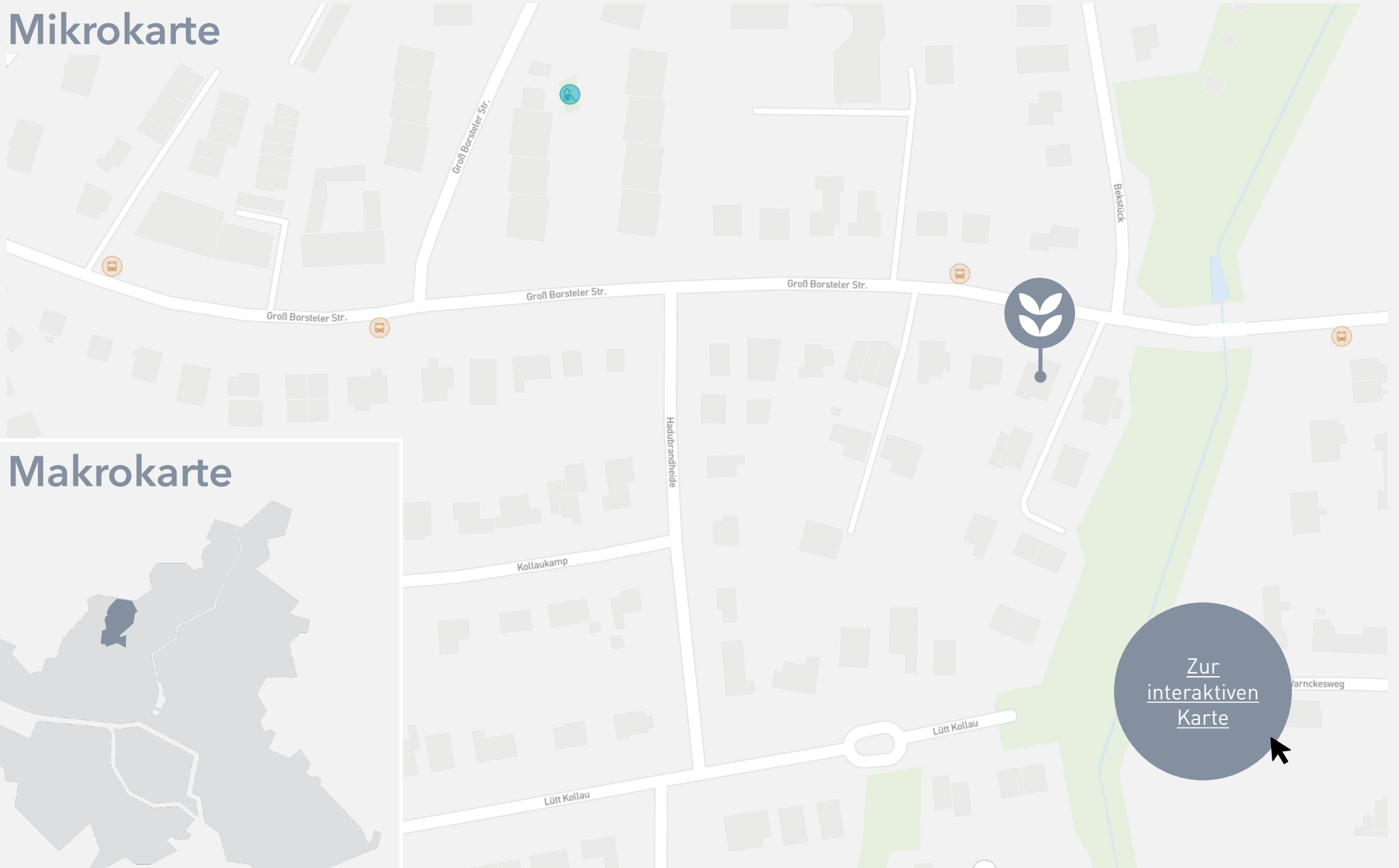
Hier, im Herzen des ruhigen und grünen Hamburger Nordens – in Niendorf – erwartet Sie ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert. Gepflegte, wohngeprägte Straßen, eingebettet in grüne Rückzugsorte, bieten ein harmonisches Wohnumfeld – und zugleich profitieren Sie von allen Vorteilen urbaner Infrastruktur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



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 Vereisanlagen in unmittelbarer Nähe finden.

Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte erreichen Sie bequem zu Fuß – unter anderem entlang der Kollaustraße oder 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.



Kontakt



Lisa-Catherine Geib
Senior Projektmanagerin
Prokuristin
+49 40 411725 - 58
lg@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](#)