Wentorf

Wohnen mit bester Aussicht!

Objektnummer: 25028455

KAUFPREIS: 485.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25028455
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

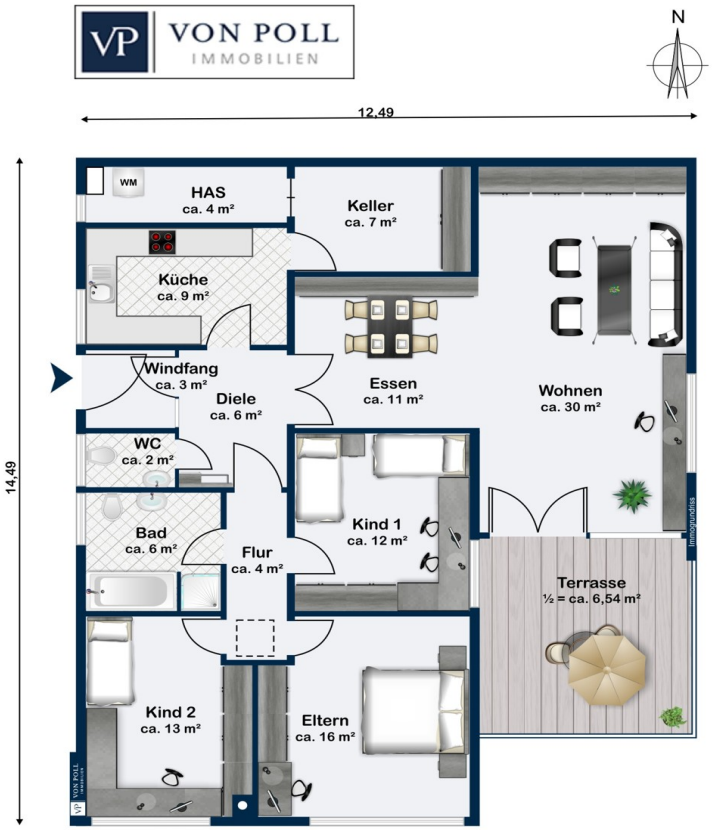
www.von-poll.com

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohnidyll mit einer architektonisch interessanten Bauweise könnte Ihr neues Zuhause werden! Die sehr ansprechende Terrassenwohnug befindet sich in einer ruhigen Hanglage und bietet einen malerischen Blick ins Grüne und viel Ruhe. Auf der dritten Ebene (von fünf Ebenen) von unten ist der Zugang.

Anstehende bauliche Maßnahmen wurden von der kleinen Eigentümergemeinschaft (9 Parteien) einvernehmlich umgesetzt, daher präsentiert sich die Anlage in einem guten und gepflegten Erhaltungszustand. Die Wohnung selbst wurde aufwendig renoviert, was ihr eine gehobene Ausstattungsqualität verleiht. Ein kurzfristiger Einzug in diese frisch gestrichene und sehr helle Wohnung ist problemlos möglich.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer - ideal für Familien oder Paare. Der geräumige und lichtdurchflutete Wohnbereich besticht durch große Fensterflächen und einen geschmackvollen Parkettboden, der ebenfalls in den Schlafzimmern verlegt ist. Weiter gibt es eine in weiss gehaltene Einbauküche. Ein helles Vollbad und ein Gäste-WC, beide mit Fenstern und in zeitlosem Design gestaltet, komplettieren das Angebot.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von 13 m². Dieser bietet ganztägig Sonnenschein, was ihn zu einem idealen Ort für entspannte Stunden im Freien macht.

Praktische Zusatzfeatures machen diese Immobilie besonders attraktiv: Ein großer Abstellraum sowie der Hausanschlussraum sind von der Küche aus begehbar. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich im separaten Gemeinschaftskeller, der sich optimal für Fahrräder eignet. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei Tiefgaragenplätze zu erwerben - je 15.000 Euro.

Diese Immobilie vereint eine ruhige Lage mit einer guten Ausstattung und stellt eine hervorragende Option für alle dar, die nach einem zeitgemäßen und komfortablen Zuhause suchen.

Profitabel wäre auch ein Kauf als Kapitalanlage. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren um Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

Unsere gesamten Angebote finden Sie nur unter https://www.von-poll.com

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Ausstattung und Details

Besonderheiten:
-Terrassenwohnung in Hanglage mit Traumblick ins Grüne
-Sofortiger Einzug möglich
- Fliesen und Küche erneuert in 2005 – Einbaugeräte neu
- Fenster komplett neu in 2008
-Gas Brennwerttherme aus 2016 für die Wohnung
- Terrassenbelag erneuert
-Abstellraum/Keller und Heizungsraum innerhalb der Wohnung
-Zusätzliche Abstellmöglichkeit für Fahrrad & Co. im Gemeinschaftskeller
-Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmern
-Großer Balkon
-Möglichkeit 2 Tiefgaragenplätze zu erwerben

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Alles zum Standort

Diese wunderschöne Terrassenwohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Wentorf.

Der Stadtkern von Wentorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten, Fitnesscenter usw. kann zu Fuß in 5 Minuten erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sind ebenfalls mit dem Fahrrad oder zu Fuß bequem und sicher zu erreichen.

In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellen Angebot sowie Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Hockey, Freizeitbad und Freibad werden geboten. Der Sachsenwald, das größte Waldgebiet Schleswig-Holsteins, beginnt quasi vor der Haustür. Auch in der Wentorfer Lohe gibt es schöne Spazierwege - ein Eldorado für Hundebesitzer (großer, eingezäunter Hundefreilaufplatz).

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Mit der S-Bahn, welche in Reinbek oder Bergedorf hält, sind Sie ebenso schnell in der City. Beide Stationen sind in ca. 5 Minuten mit dem Bus oder Auto erreichbar. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25028455 - 21465 Wentorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com