

Wentorf bei Hamburg

Wohnen in Bestlage im Grünen!

Objektnummer: 26028494



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.187 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

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

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26028494	Mietpreis	1.187 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m ²	Nebenkosten	430 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 12 m ²
Baujahr	1952	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	193.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Nicole Lübkeemann
Immobilienmaklerin (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
nicole.luebkeemann@von-poll.com

www.von-poll.com

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

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: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ein erster Eindruck

Diese besondere Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² und überzeugt durch ihre ausgewogene Raumaufteilung in einer der schönsten Lagen von Wentorf. Sie befindet sich in einem mit Rotklinker versehenen Mehrfamilienhaus mit nur 5 Wohneinheiten.

Auf insgesamt drei Zimmer verteilt, bietet die Immobilie einen angenehmen Mix aus Funktionalität und Komfort, sodass sich unterschiedlichste Wohnwünsche realisieren lassen. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, wodurch sich die Wohnung sowohl für Paare, kleine Familien oder auch für individuelles Wohnen bestens eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Wanne und einer Küche mit schicken, zeitlosen Einbauschränken. Elektrogeräte für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Alle drei Wohnräume wurden mit einem Parkettboden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist das große Wohnzimmer mit nahtlosem Übergang in den Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter einen zusätzlichen Rückzugsort schafft: Ein toller "zusätzlicher" Wohnraum! Die eigene Terrasse oder auch die Möglichkeit zur Gartennutzung im rückwärtigen Gartenbereich bietet darüber hinaus weiteren Raum für Freizeitaktivitäten im Freien. Auch hier können Sie gesellige Stunden mit Freunden und der Familie genießen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein separates Kellerabteil. Die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche mit Anschlüssen für die eigene Waschmaschine trägt zur praktischen Organisation des Alltags bei. Eine wunderbare Ergänzung bietet ein Stellplatz in einer der Doppelgaragen, die sich hinter dem Haus befindet. Hier gelangen Sie über einen weiteren Eingang in das Haus.

Diese schöne Wohnung befindet sich in einer ruhigen, sehr attraktiven Lage, die zum Erholen und Wohlfühlen einlädt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots persönlich zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und teilen Ihnen gerne weitere Einzelheiten mit!

Die Wohnung kann per sofort angemietet werden.

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ausstattung und Details

Ausstattung/Besonderheiten:

- Wintergarten
- Stellplatz in der Doppelgarage
- Kellerabteil
- Waschküche
- Gartennutzung
- ruhige, sehr attraktive Lage

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Alles zum Standort

Diese zeitlos schöne Altbauwohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Anliegerstrasse in sehr gefragter Lage von Wentorf direkt am Golfplatz. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern.

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

In der näheren Umgebung gibt es 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.

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. Die S-Bahn Station Reinbek erreicht man in ca. 10 Minuten zu Fuß. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Objektnummer: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26028494 - 21465 Wentorf bei Hamburg

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