

Wedel

# Solides Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten, ausgebautem Dachgeschoss, Keller und Garage

Objektnummer: 26147005



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 201 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26147005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>379.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 128,22 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>255.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.04.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1990</b>

Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage von Wedel verbindet großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Hamburg. Die Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Wohnebenen und bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen und den direkten Zugang auf die sonnige Terrasse mit Blick in den angelegten Garten. Der liebevoll angelegte Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommerabende, Familienzeit oder gesellige Stunden mit Freunden. Die vorhandene Markise sorgt zusätzlich für angenehmen Komfort an warmen Tagen.

Die Immobilie verfügt insgesamt über fünf gut geschnittene Zimmer, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein Vollbad. Ein weiteres großzügiges Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder einen privaten Rückzugsort. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen praktischen Vollkeller mit mehreren Nutzräumen sowie eine Garage.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen zu verwirklichen. Die massive Bauweise, die familienfreundliche Nachbarschaft sowie die ruhige Wohnlage machen diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die langfristig ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Wedel zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen im westlichen Hamburger Umland. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Elbnähe und der schnellen Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt macht den Standort besonders lebenswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in komfortabler Reichweite. Die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, während Naherholungsgebiete wie die Elbe oder der Klövensteen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Ausstattung und Details**

- Vollkeller
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Markise
- Garage
- ausgebautes Dachgeschoss

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Alles zum Standort**

Wedel liegt idyllisch an der Elbe und bietet die perfekte Mischung aus Natur und Urbanität. Nur einen Katzensprung von Hamburg entfernt, ist die Stadt ideal für Pendler, die das ruhige Leben schätzen, ohne auf die Nähe zur Großstadt zu verzichten. Mit der S-Bahn erreicht man das Hamburger Zentrum in weniger als 40 Minuten, und auch mit dem Auto ist Wedel hervorragend angebunden.

Die Elbe prägt das Freizeitangebot der Stadt: Der berühmte Willkomm-Höft begeistert mit seiner Schiffsbegrüßungsanlage, und kilometerlange Spazier- und Radwege laden dazu ein, die Natur zu genießen. Wassersportbegeisterte kommen durch den Yachthafen ebenso auf ihre Kosten wie Erholungssuchende, die in einem der Cafés oder Restaurants entlang des Elbufers die Aussicht genießen möchten.

Der Klövensteen ist ein 513 Hektar großes Waldgebiet bei Wedel und Hamburg, das als Naherholungsgebiet dient. Neben Wäldern, Wiesen, Teichen und einem Wildgehege bietet es Möglichkeiten für Reitsport, Wandern und Radfahren.

Wedel punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Bildungsangebote und ein breites Freizeit- und Kulturprogramm machen die Stadt besonders attraktiv. Theater, Konzerte und eine lebendige Kunstszene bieten Abwechslung, während Sportvereine und moderne Freizeitanlagen für Aktive keine Wünsche offenlassen.

Die harmonische Verbindung aus Natur, Kultur und hervorragender Anbindung macht Wedel zu einem Ort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet – ein Zuhause, das begeistert.

**Objektnummer: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26147005 - 22880 Wedel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Pierre Rosenberg**

---

**Hauptstraße 63, 25462 Rellingen**  
**Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0**  
**E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**