

Wedel

Reihenendhaus in gefragter Wohnlage von Wedel

Objektnummer: 25147010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,67 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 575 m²

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

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

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Auf einen Blick

Objektnummer	25147010	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142,67 m ²	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

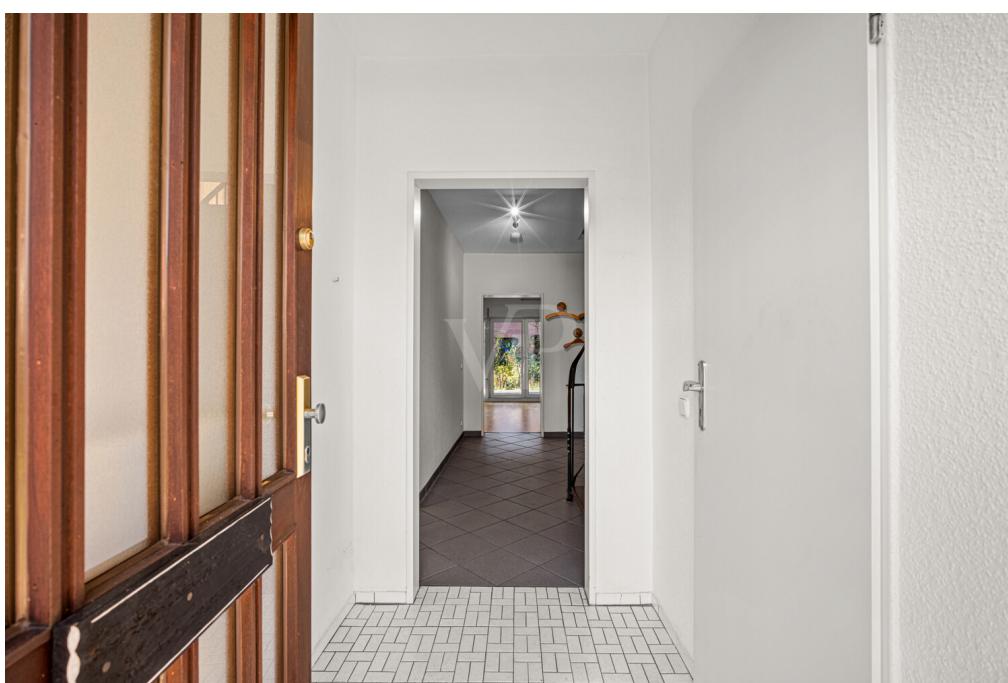
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	287.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



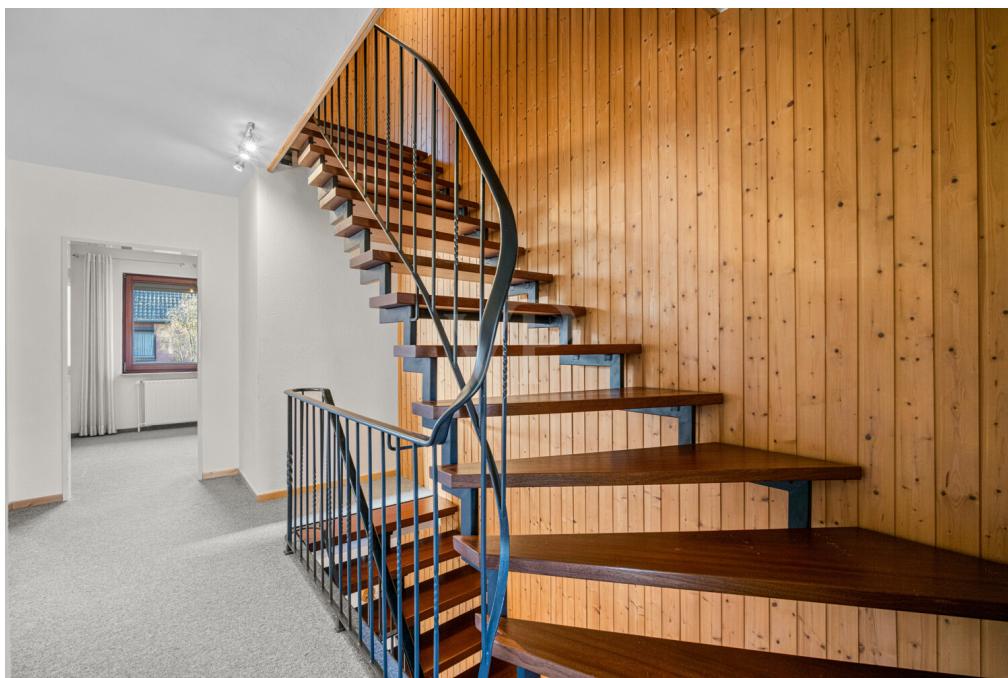
Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



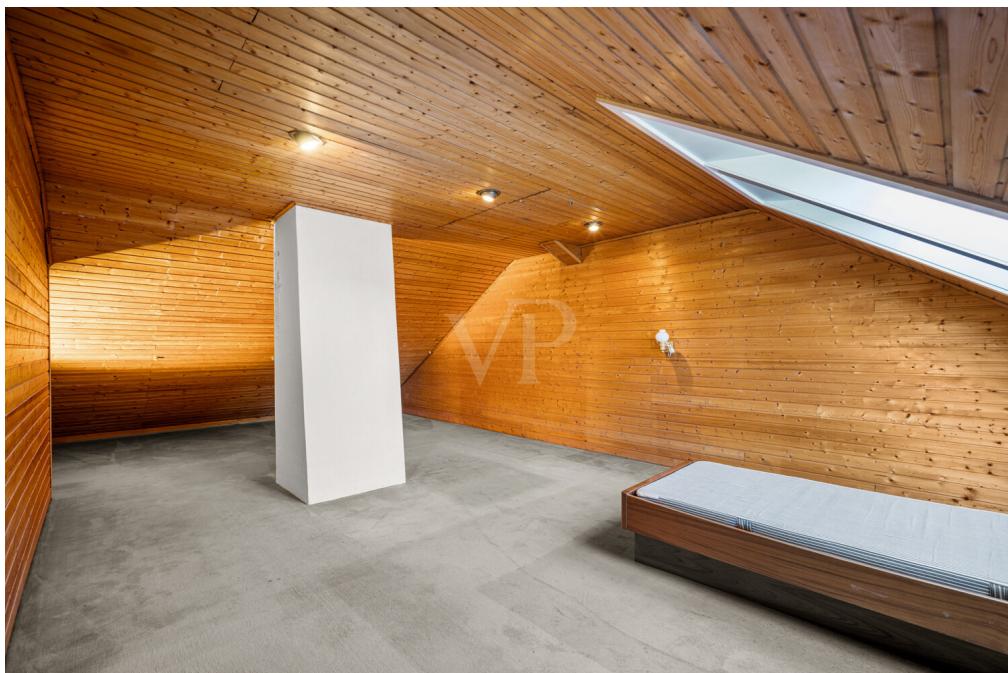
Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Die Immobilie

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP



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

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Wedel. Es überzeugt durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein behagliches Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Auf rund 143 m² Wohnfläche verteilt sich ein klar strukturiertes Raumkonzept, das Funktionalität und Komfort in Einklang bringt. Das Grundstück umfasst etwa 575 m² und bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Hinzu kommen ca. 39 m² bestehend aus einer Garage sowie Miteigentumsanteilen an den gemeinschaftlichen Zuwegungen.

Das Erdgeschoss beherbergt die Küche, ein Gäste-WC sowie den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Helligkeit und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist teilweise überdacht und bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche mit Abstellmöglichkeiten, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem weiteren Raum, der sich beispielsweise als Werkstatt oder Hobbybereich anbietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und laufend instand gehalten. Je nach individuellem Anspruch kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein modernes Wohnumbiente geschaffen werden. Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und ist mit Büschen und Bäumen eingefasst, die Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre bieten.

Die Lage in Wedel zählt zu den gefragten Wohnadressen im westlichen Hamburger Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die Hamburger Innenstadt in



VON POLL
IMMOBILIEN

kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 25147010 - 22880 Wedel

Ausstattung und Details

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

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1987 Ausbau des Dachgeschosses
- 1996 Einfriedung erneuert
- 2000 Sanierung Badezimmer
- 2004 neue Ölzentralheizung verbaut
- 2006 Velux Fenster Dachgeschoß
- 2020 Terrasse erneuert

Objektnummer: 25147010 - 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 Schiffs begrüßungsanlage, 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 Elbufer 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 Kunsts zene 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: 25147010 - 22880 Wedel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 287.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25147010 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com