Quickborn

# Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnkomfort in naturnaher Lage

***Objektnummer: 25106010***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 187,47 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 633 $m^2$

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**


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

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25106010 |
| Wohnfläche | ca. 187,47 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1983 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.12.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 151.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 2011 |

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus, ein charakterstarkes Architektenhaus aus dem Jahr 1983, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 187 m² auf einem ca. 633 m² großen Grundstück. In ruhiger, dennoch zentraler Lage nahe dem Naturschutzgebiet Himmelmoor gelegen, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, darunter drei gut proportionierte Schlafzimmer – ideal für Familien oder zur individuellen Nutzung. Zwei Badezimmer – ein Vollbad und ein Duschbad – sowie ein separates Gäste-WC runden das komfortable Wohnkonzept ab.

Der helle und großzügige Wohnbereich profitiert von großen Fensterfronten, die viel Tageslicht ins Haus lassen. An kalten Tagen sorgt ein stilvoller Kamin für eine behagliche Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche – perfekt für passionierte Hobbyköche.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung. Eine neue Gasheizung wurde 2012 installiert, und 2021 erfolgte der Austausch aller Veluxfenster im Dachgeschoss – ein weiterer Pluspunkt für den energetischen Standard des Hauses.

Die gepflegte Außenanlage ist ebenso durchdacht gestaltet wie das Haus selbst. Der Garten lädt zum Entspannen ein, während eine massive Doppelgarage ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Strecke der heutigen AKN soll in einen durchgehenden S-Bahn-Betrieb mit 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit überführt werden – eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt macht das Haus insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage schätzen, aber nicht auf zentrale Erreichbarkeit und modernen Wohnkomfort verzichten möchten – und das in einem bezugsfertigen, gepflegten Zuhause.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser

Immobilie.

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Ausstattung und Details

- Vollbad
- Duschbad
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kamin
- Fussbodenheizung
- Markise
- Massive Doppelgarage

Modernisierungen / Sanierungen

- 2012 neue Gasheizung
- 2021 alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Alles zum Standort

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt das Einfamilienhaus ruhig gelegen in Quickborn.
Die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg unterstreicht die Wohnlage. Auch ohne PKW ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Quickborn bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Facharztzentrum, Restaurants, Sportanlagen und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber kommen im nahe gelegenen Reeders Moor mit ausgedehnten Spaziergängen und Joggingstrecken auf ihre Kosten.

Die Verkehrsanbindung nach Hamburg ist durch die A7 und B4 sowie durch die AKN mit S-Bahnanschluss und Buslinien hervorragend. Auch die Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist sehr gut.

Der Sportpark Quickborn mit seiner Freizeitanlage auf ca. 8.000 m² Vereinsfläche bietet ausreichend Platz und beste Bedingungen für Sport- und Freizeitbegeisterte.

**Objektnummer: 25106010 - 25451 Quickborn**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25106010 - 25451 Quickborn**

# 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