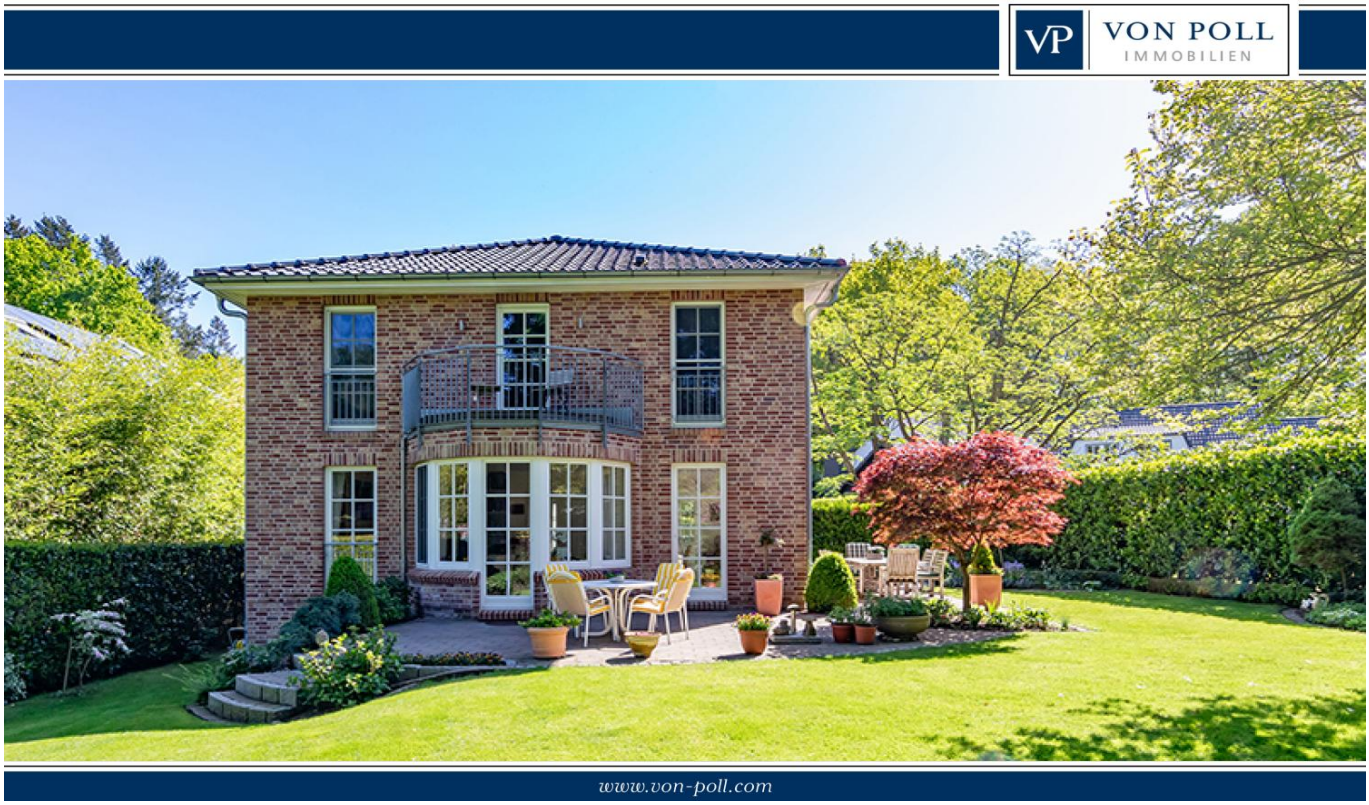
Wedel

Moderne und energetisch perfekte Kaffeemühle direkt am Klövensteen!

Objektnummer: 24132014



KAUFPREIS: 1.335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 834 m²

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

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

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Auf einen Blick

Objektnummer	24132014
Wohnfläche	ca. 157 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.335.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 77 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	21.01.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Ein erster Eindruck

Es ist schon spannend, dass die eine Straßenseite zu Hamburg und die andere zu Schleswig-Holstein gehört. Aber ist das wichtig? Nicht wirklich. Diese hübsche Rotklinker-Villa aus dem Jahr 2008 ist ein modernes, perfekt geschnittenes Schmuckstück mit einem traumhaften Garten, der mit viel Liebe gestaltet und gepflegt wurde. Sie ist ideal für die kleine Familie, Paare oder auch Singles, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Wunderschön ist der fließende Übergang von Wohnen zum Outdoorbereich, da das Wohn- und Esszimmer überall Türen zu den beiden Terrassen und in den Garten besitzt. Und der Balkon, der vom Master Bedroom abgeht, ist fein für einen Sundowner am Abend mit Blick in die blühende Natur. Ein extra Ankleidezimmer mit großem Vollbad en Suite versprüht ein Hauch von Luxus! Die Küche ist mit allem ausgestattet, was das Gourmetherz begehrt und auch so gemütlich, dass Sie Ihr Frühstück dort genießen können. Das Kellergeschoss ist praktisch und wohnlich in einem: Es gibt genügend Abstellraum, aber auch ein großes wohnwirtschaftlich genutztes Zimmer, in dem Home Office zum Vergnügen wird. Und für eine Sauna ist auch schon alles vorgerüstet. Wer feine Tropfen mag, freut sich über den großen Weinkeller! Heutzutage fast das Wichtigste: Wie energieeffizient ist das Haus? Absolut Spitze: A+ dank einer Erdwärme-Wärmepumpe. Und der Keller ist als weiße Wanne gebaut, da ist Feuchtigkeit kein Thema! Das Haus ist alarmgeschützt, so fühlen Sie sich rundum sicher! Eine große Garage beherbergt Ihre Transportmittel und einen Stellplatz vorm Haus gibt es auch, ideal für Ihre mobilen Gäste. Apropos Gäste: Im Erdgeschoss der Villa gibt es ein komfortables Gäste-Bad mit Dusche und im Obergeschoss ein entzückendes Gästezimmer. Das aber auch ein weiteres Arbeits- oder Kinderzimmer sein kann!

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Alles zum Standort

Das Beste aus beiden Welten, das bietet diese begehrte Lage mitten in der Natur und doch nah an bester Infrastruktur. Denn Ihr Nachbar gegenüber wohnt in Rissen, Sie in Zukunft im schönen, grünen und ruhigen Wedel! Wedel bietet eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten. Die Stadt verfügt über mehrere Sportvereine, in denen man sich in verschiedenen Disziplinen wie Fußball, Tennis, Schwimmen und vielem mehr engagieren kann. Der Hamburger Yachthafen ist nur 5 km entfernt, zum Relaxen und Schwimmen laden das Erlebnis- und Sportbad "Die Badebucht" sowie im Sommer das Strandbad an der Elbe ein. Auch verschiedenste Restaurants im Stadtkern und direkt an der Elbe laden ein, die Zeit miteinander zu genießen. Dazu gibt es wunderschöne Parks und Grünflächen, die sich perfekt für Spaziergänge, Joggen oder Fahrradfahren eignen. Das Rissener Zentrum verwöhnt Sie mit all seinen Annehmlichkeiten: Es bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, hübsche kleine Boutiquen und Restaurants vielfältiger Küche. Kindergärten sowie sämtliche Grund- und weiterführende Schulen, wie z.B. das Gymnasium Rissen, befinden sich in nächster Umgebung. Die Bushaltestelle „Schulauer Moorweg“ erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß. Die S-Bahn-Station „Rissen“ gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Hamburger Innenstadt und auch der Flughafen sind mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24132014 - 22880 Wedel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 22.61 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24132014 - 22880 Wedel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com