

Wedel

End-of-terrace house in a sought-after residential area of Wedel

Property ID: 25147010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,67 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 575 m²

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

At a glance

Property ID	25147010	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 142,67 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.11.2035	Final Energy Demand	287.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



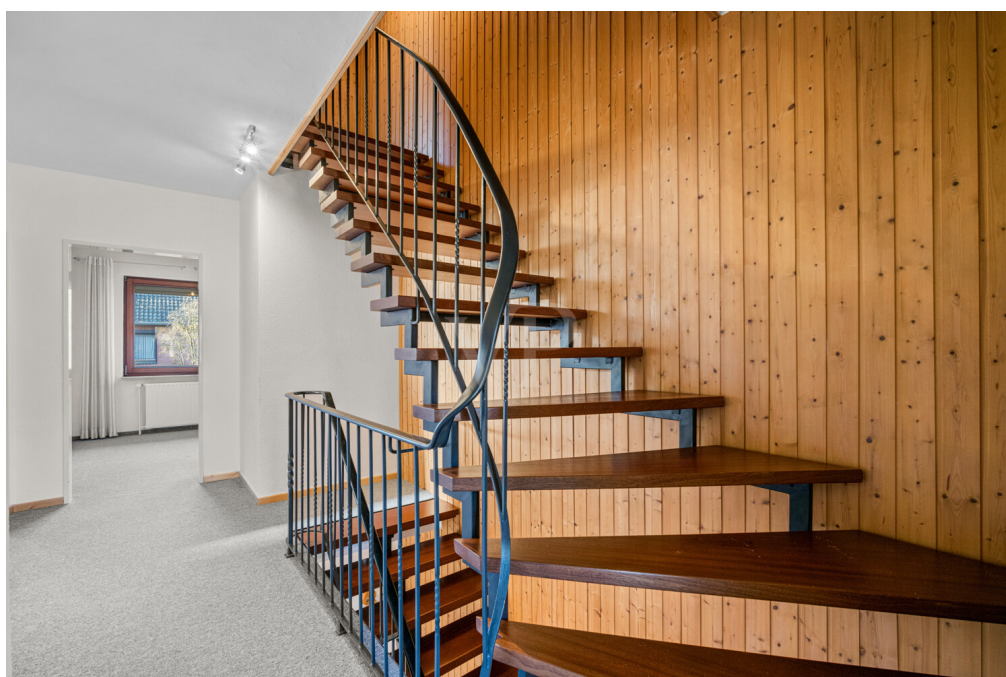
Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

A first impression

This well-maintained end-of-terrace house is located in a sought-after residential area of Wedel. It impresses with its solid construction, well-thought-out floor plan, and a generous plot offering ample space for customization. The property is ideal for families, couples, or anyone seeking a comfortable home with potential for growth. Approximately 143 m² of living space is distributed across a clearly structured floor plan that harmonizes functionality and comfort. The plot encompasses about 575 m² and offers plenty of room for garden enthusiasts or families with children. An additional 39 m² includes a garage and shared ownership of the communal access roads. The ground floor comprises the kitchen, a guest WC, and an open-plan living and dining area. Large windows provide ample natural light and create a seamless transition to the terrace and garden. The terrace is partially covered, offering a sheltered outdoor space even in changeable weather. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms and a timeless bathroom with a bathtub. One of the bedrooms has access to a balcony overlooking the garden. The attic has been converted and can be flexibly used as a study, guest room, or hobby room. The basement offers additional usable space with storage options, a washing machine connection, and another room suitable, for example, as a workshop or hobby area. From here, there is direct access to the garden. The property was built using solid construction methods and has been continuously maintained. Depending on individual requirements, a modern living environment can be created with manageable renovation costs. The grounds are well-maintained and bordered by bushes and trees, providing privacy and a pleasant atmosphere. The location in Wedel is among the most sought-after residential addresses in the western Hamburg metropolitan area. Shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure activities are within easy reach. Thanks to the excellent transport connections, Hamburg city center can also be reached quickly.

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

Details of amenities

- Vollkeller
 - Kelleraußentreppe
 - Gäste-WC
 - Einbauküche
 - Terrasse
 - Balkon
 - Markise
 - Garage
 - ausgebauten Dachgeschoss
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 1987 Ausbau des Dachgeschosses
 - 1996 Einfriedung erneuert
 - 2000 Sanierung Badezimmer
 - 2004 neue Ölzentralheizung verbaut
 - 2006 Velux Fenster Dachgeschoß
 - 2020 Terrasse erneuert

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

All about the location

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.

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25147010 - 22880 Wedel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com