

Wedel

# Maison mitoyenne en bout de rangée dans un quartier résidentiel recherché de Wedel

CODE DU BIEN: 25147010



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

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 575 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25147010                  |
| Surface habitable      | ca. 142,67 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 5                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1976                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 459.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

**CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Huile               | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.11.2035          | Consommation<br>d'énergie                                      | 287.00 kWh/m²a            |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide | Classement<br>énergétique                                      | H                         |
|                                                  |                     | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2004                      |

CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



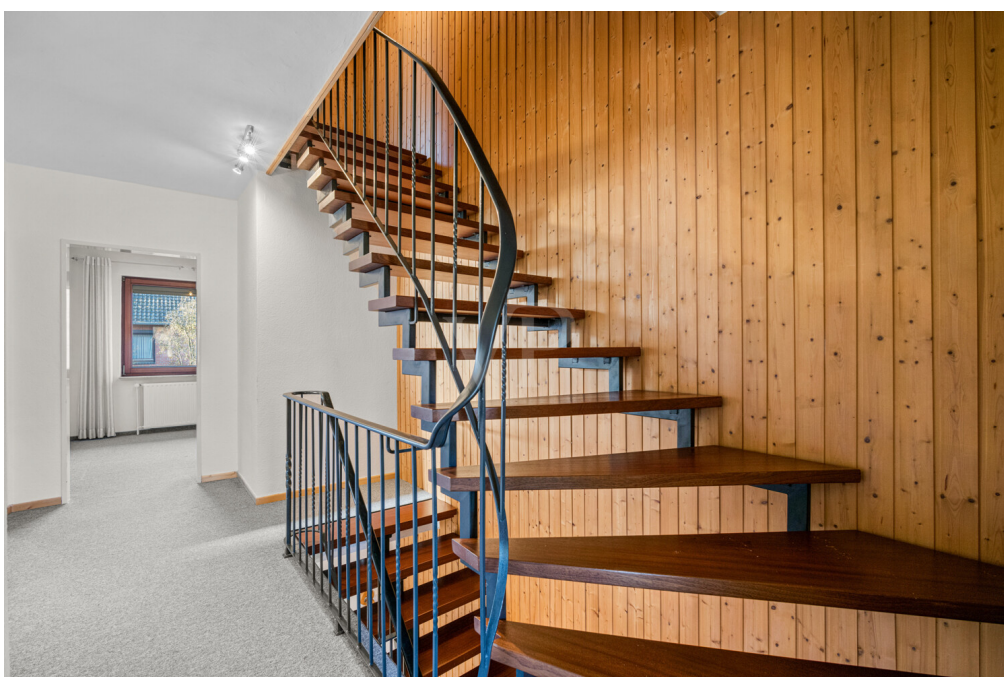
CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

**CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne en excellent état se situe dans un quartier résidentiel prisé de Wedel. Elle séduit par sa construction solide, son agencement bien pensé et son terrain généreux offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Ce bien est idéal pour les familles, les couples ou toute personne recherchant une maison confortable avec un fort potentiel d'évolution. Environ 143 m<sup>2</sup> de surface habitable sont répartis sur un plan clairement structuré qui allie fonctionnalité et confort. Le terrain d'environ 575 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour les amateurs de jardinage ou les familles avec enfants. Un garage et l'accès partagé aux voies communes constituent une partie supplémentaire de la propriété (39 m<sup>2</sup>). Le rez-de-chaussée comprend la cuisine, des toilettes invités et un espace de vie ouvert avec coin repas. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une transition harmonieuse vers la terrasse et le jardin. La terrasse est partiellement couverte, offrant un espace extérieur abrité même par mauvais temps. À l'étage, on trouve trois chambres de belles dimensions et une salle de bains intemporelle avec baignoire. L'une des chambres donne accès à un balcon surplombant le jardin. Les combles ont été aménagés et peuvent être utilisés de manière flexible comme bureau, chambre d'amis ou salle de loisirs. Le sous-sol offre un espace supplémentaire exploitable avec des rangements, un raccordement pour machine à laver et une autre pièce pouvant servir d'atelier ou de salle de loisirs. De là, on accède directement au jardin. La propriété a été construite selon des méthodes de construction robustes et a toujours été bien entretenue. Selon les besoins de chacun, un cadre de vie moderne peut être créé à un coût de rénovation raisonnable. Le terrain, bien entretenu et bordé de buissons et d'arbres, offre intimité et une atmosphère agréable. Située à Wedel, cette propriété bénéficie d'une situation géographique parmi les plus recherchées de l'ouest de Hambourg. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont facilement accessibles. Grâce à d'excellentes liaisons de transport, le centre-ville de Hambourg est également rapidement accessible.

CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 287.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25147010 - 22880 Wedel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

**Tel.:** +49 4101 - 80 80 41 0

**E-Mail:** [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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