

Quickborn

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnkomfort in naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 25106010www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,47 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 633 m²

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

- 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: 25106010 - 25451 Quickborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25106010
Surface habitable	ca. 187,47 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.12.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	151.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

Détails des commodités

- Vollbad
 - Duschbad
 - Gäste-WC
 - Einbauküche mit Elektrogeräten
 - Kamin
 - Fussbodenheizung
 - Markise
 - Massive Doppelgarage
- Modernisierungen / Sanierungen
- 2012 neue Gasheizung
 - 2021 alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25106010 - 25451 Quickborn

Plus d'informations

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 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: 25106010 - 25451 Quickborn

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

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

www.von-poll.com