

Wedel

# Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten und Garage in beliebter Wohnlage von Wedel

**CODE DU BIEN: 26147004**



**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 575 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26147004 - 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: 26147004 - 22880 Wedel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26147004</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 142,67 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande de tête</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1976</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.11.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>287.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>H</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2004</b>

CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



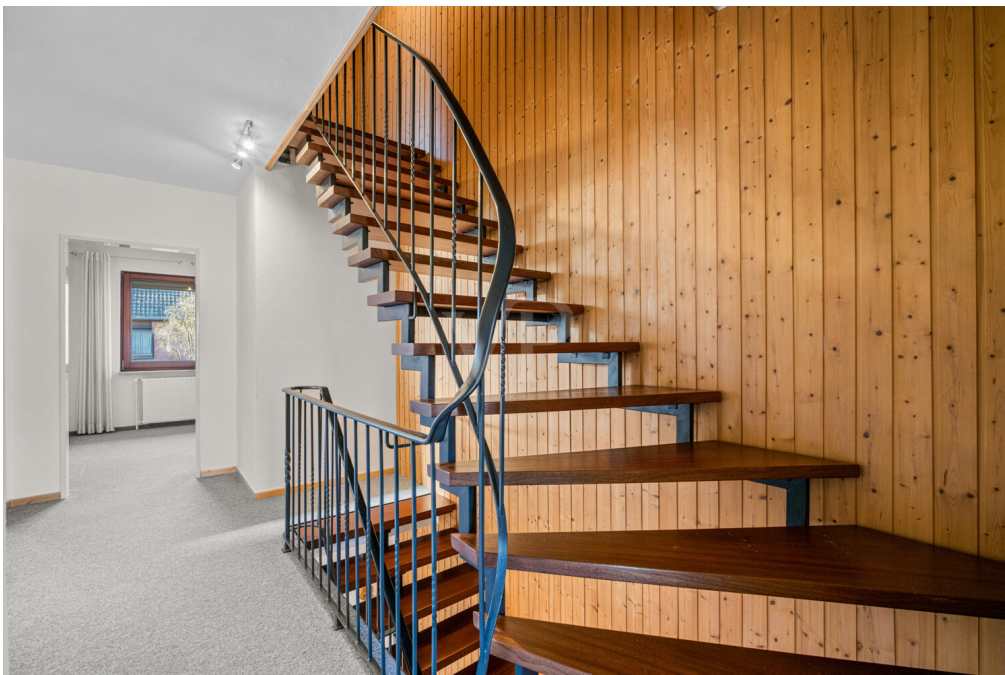
CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 22880 Wedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26147004 - 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)



Finanzierung  
berechnen



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: 26147004 - 22880 Wedel**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Wedel und überzeugt durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein behagliches Zuhause mit weiterem Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnfläche von rund 143 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein klar strukturiertes Raumkonzept, das Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Das Grundstück umfasst etwa 575 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Kinder oder individuelle Gestaltungsideen im Außenbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig entsteht ein fließender Übergang zur Terrasse und in den Garten. Die teilweise überdachte Terrasse bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz im Freien.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zeitlos gestaltetes Badezimmer mit Badewanne. Eines der Zimmer bietet zudem Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten. Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Der Keller stellt weitere praktische Nutzfläche bereit und umfasst neben Abstellmöglichkeiten auch einen Waschmaschinenanschluss sowie einen zusätzlichen Raum, der sich beispielsweise als Werkstatt oder Hobbybereich nutzen lässt. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Je nach persönlichem Geschmack lässt sich mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein modernes und individuelles Wohnambiente schaffen. Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und ist von Büschen und Bäumen umgeben, die für Privatsphäre und eine angenehme Gartenatmosphäre sorgen.

Die Lage in Wedel zählt zu den gefragten Wohnlagen im westlichen Hamburger Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die

**Hamburger Innenstadt bequem und in kurzer Zeit erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26147004 - 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 Veluxfenster Dachgeschoß erneuert
  - 2020 Terrasse erneuert

**CODE DU BIEN: 26147004 - 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: 26147004 - 22880 Wedel**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26147004 - 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)**