Wentorf

RESERVIERT: Wohnen mit bester Aussicht!

CODE DU BIEN: 25028455

PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

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

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028455
Surface habitable	ca. 120 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Garage, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	485.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	88.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Shop Hamburg / Sachsenwald
Bahnhofstrasse 2a
21465 Reinbek
T: 040 - 89 72 542 0
hamburg.sachsenwald@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Wohnidyll mit einer architektonisch interessanten Bauweise könnte Ihr neues Zuhause werden! Die sehr ansprechende Terrassenwohnug befindet sich in einer ruhigen Hanglage und bietet einen malerischen Blick ins Grüne und viel Ruhe. Auf der dritten Ebene (von fünf Ebenen) von unten ist der Zugang.

Anstehende bauliche Maßnahmen wurden von der kleinen Eigentümergemeinschaft (9 Parteien) einvernehmlich umgesetzt, daher präsentiert sich die Anlage in einem guten und gepflegten Erhaltungszustand. Die Wohnung selbst wurde aufwendig renoviert, was ihr eine gehobene Ausstattungsqualität verleiht. Ein kurzfristiger Einzug in diese frisch gestrichene und sehr helle Wohnung ist problemlos möglich.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei komfortable Schlafzimmer - ideal für Familien oder Paare. Der geräumige und lichtdurchflutete Wohnbereich besticht durch große Fensterflächen und einen geschmackvollen Parkettboden, der ebenfalls in den Schlafzimmern verlegt ist. Weiter gibt es eine in weiss gehaltene Einbauküche. Ein helles Vollbad und ein Gäste-WC, beide mit Fenstern und in zeitlosem Design gestaltet, komplettieren das Angebot.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von 13 m². Dieser bietet ganztägig Sonnenschein, was ihn zu einem idealen Ort für entspannte Stunden im Freien macht.

Praktische Zusatzfeatures machen diese Immobilie besonders attraktiv: Ein großer Abstellraum sowie der Hausanschlussraum sind von der Küche aus begehbar. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich im separaten Gemeinschaftskeller, der sich optimal für Fahrräder eignet. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei Tiefgaragenplätze zu erwerben - je 15.000 Euro.

Diese Immobilie vereint eine ruhige Lage mit einer guten Ausstattung und stellt eine hervorragende Option für alle dar, die nach einem zeitgemäßen und komfortablen Zuhause suchen.

Profitabel wäre auch ein Kauf als Kapitalanlage. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren um Ihr neues Zuhause kennenzulernen.

Unsere gesamten Angebote finden Sie nur unter https://www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Détails des commodités

Besonderheiten:
-Terrassenwohnung in Hanglage mit Traumblick ins Grüne
-Sofortiger Einzug möglich
- Fliesen und Küche erneuert in 2005 – Einbaugeräte neu
- Fenster komplett neu in 2008
-Gas Brennwerttherme aus 2016 für die Wohnung
- Terrassenbelag erneuert
-Abstellraum/Keller und Heizungsraum innerhalb der Wohnung
-Zusätzliche Abstellmöglichkeit für Fahrrad & Co. im Gemeinschaftskeller
-Parkettböden in Wohn- und Schlafzimmern
-Großer Balkon
-Möglichkeit 2 Tiefgaragenplätze zu erwerben

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Tout sur l'emplacement

Diese wunderschöne Terrassenwohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Wentorf.

Der Stadtkern von Wentorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten, Fitnesscenter usw. kann zu Fuß in 5 Minuten erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sind ebenfalls mit dem Fahrrad oder zu Fuß bequem und sicher zu erreichen.

In der näheren Umgebung gibt es neben guten Restaurants ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellen Angebot sowie Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Hockey, Freizeitbad und Freibad werden geboten. Der Sachsenwald, das größte Waldgebiet Schleswig-Holsteins, beginnt quasi vor der Haustür. Auch in der Wentorfer Lohe gibt es schöne Spazierwege - ein Eldorado für Hundebesitzer (großer, eingezäunter Hundefreilaufplatz).

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Mit der S-Bahn, welche in Reinbek oder Bergedorf hält, sind Sie ebenso schnell in der City. Beide Stationen sind in ca. 5 Minuten mit dem Bus oder Auto erreichbar. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

CODE DU BIEN: 25028455 - 21465 Wentorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25028455 - 21465 Wentorf

Contact

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

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

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

www.von-poll.com