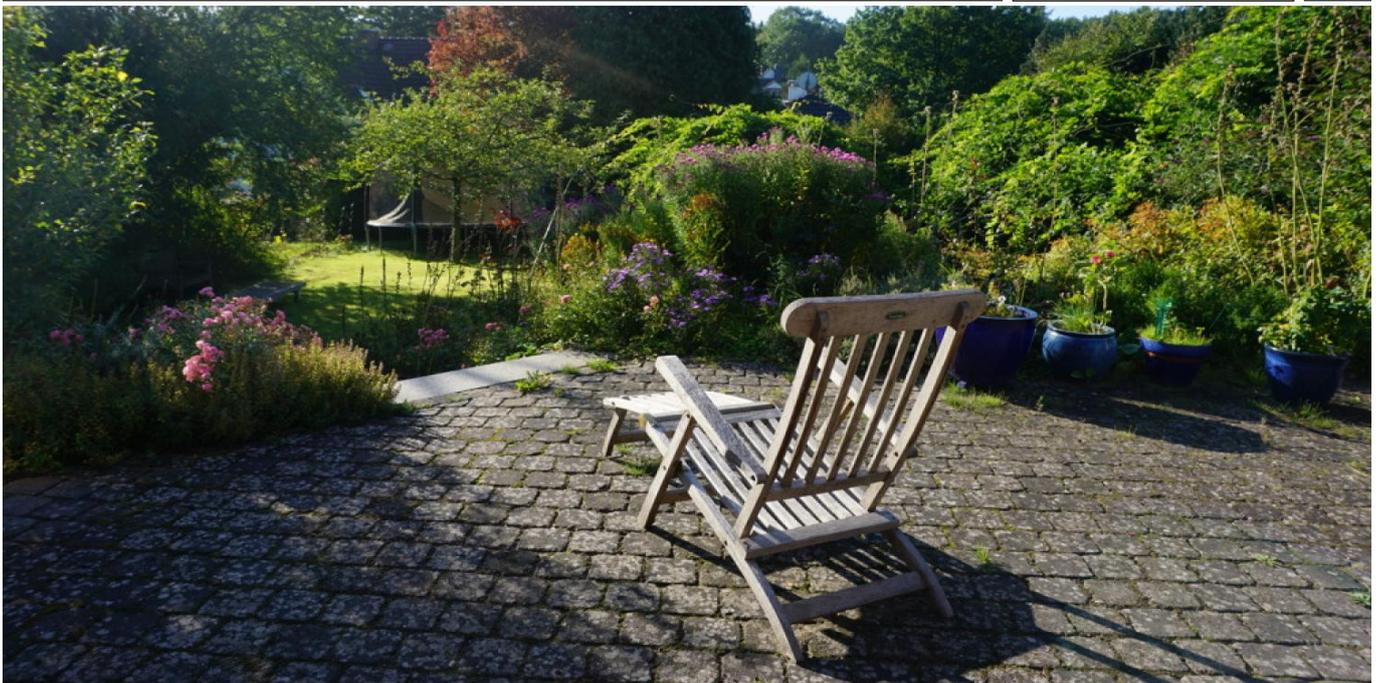


Wentorf

# Top Lage! Energieeffizient mit Wohlfühlcharakter!

????????? ??????????: 23028410



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

???? ??????: 1.249.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.059 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23028410	????? ???????	1.249.000 EUR
?????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	?????????
?????????????? ???	4	????????????????	
?????????????	2	????????????????????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2007	??????	
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

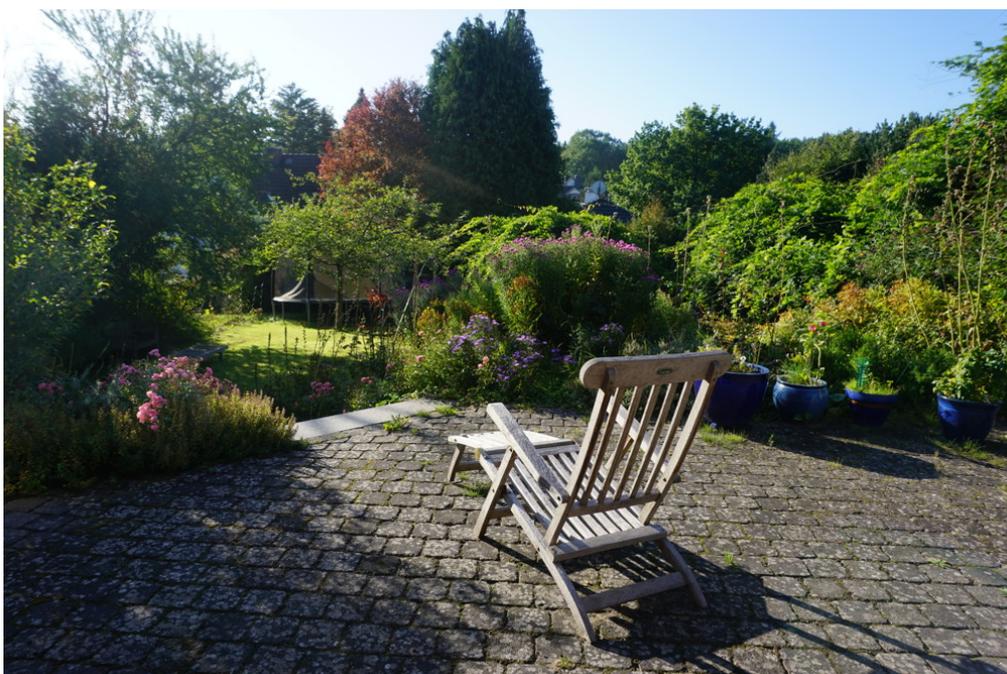
???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ERDWAERME	????????? ????????	31.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.11.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	

???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



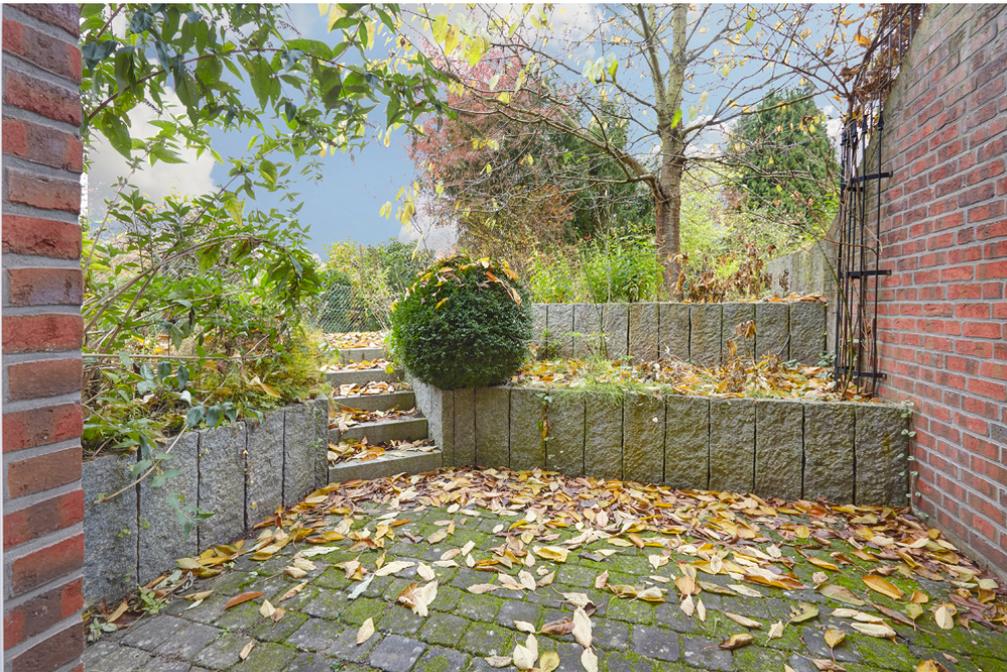
???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????



Nicole Lübke  
Immobilienmaklerin (IHK)  
**T: 040 - 89 72 542 0**  
nicole.luebke@von-poll.com

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

???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

?? ?????????

VP VON POLL  
FINANCE

## WIR SIND FÜR SIE DA

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE  
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für  
Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE  
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen  
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über  
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung  
nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

Wir freuen  
uns darauf,  
Sie zu  
beraten!

IHRE ANSPRECHPARTNER:



**BEN TAEGE**  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

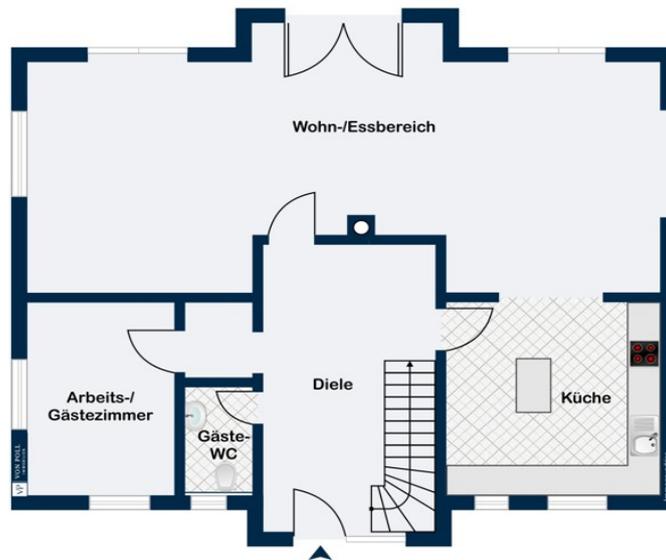
**BENJAMIN OWUSU-AFRANI**  
Volkswirt (M.Sc.),  
Baufinanzierungs- und  
Vorsorgespezialist

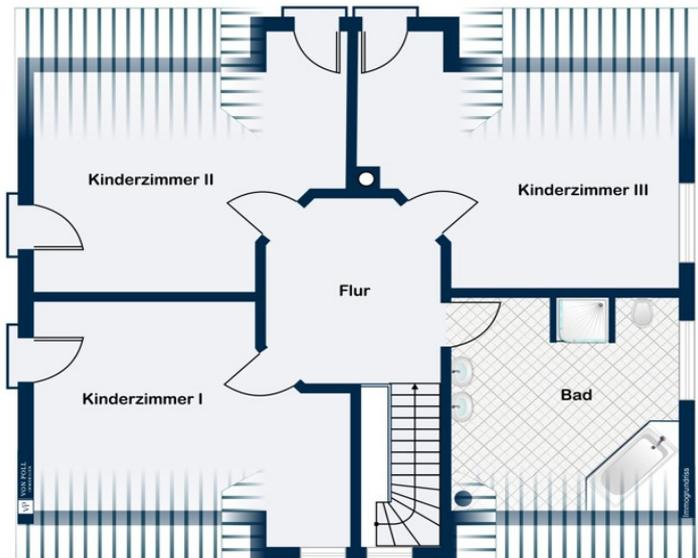
T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

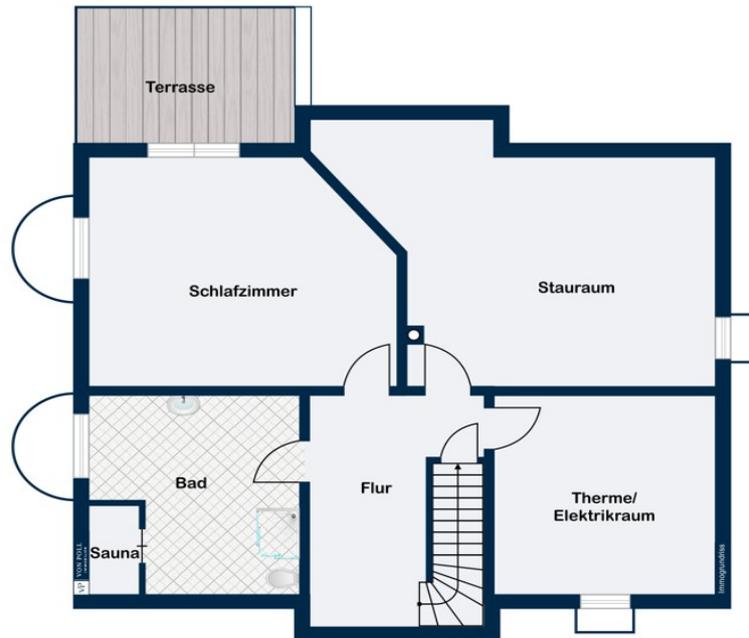
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ????????: 23028410 - 21465 Wentorf

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 23028410 - 21465 Wentorf

??? ?????? ???????????

Sie suchen ein großzügiges, helles und energieeffizientes Haus? Eine ruhige Toplage und einen schönen Garten wollen Sie ebenfalls dazu? Sie wünschen ein "Landhaus", wie es häufig im Norden zu finden ist: Ein heimeliges aber gleichzeitig topmodernes Friesenhaus, welches beim Bau bereits mit einer Erdwärmepumpe ausgestattet wurde... Jetzt werden Sie fündig! Dieses, im Jahr 2007 errichtete Gebäude im Stil eines Friesenhauses ist auf einem ca. 1.059 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut worden. Das Haus wurde individuell geplant und bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine große Familie. Sogar das Arbeiten von Zuhause mit einem eigenen Büro kann durch das großzügige Raumangebot umgesetzt werden. Eine geschmackvolle, hochwertige Ausstattung und eine sehr gut durchdachte, offene Raumgestaltung mit einem Farbkonzept aus warmen Tönen bietet Ihnen die Wohlfühlatmosphäre, die Sie suchen! Sie betreten das Haus durch eine schöne Eingangstür im Friesenstil und gelangen in eine geräumige Diele. Linksseitig befindet sich das schicke Gäste-WC. Ebenfalls auf der linken Seite gibt es einen kleinen Flurbereich, der ausreichend Platz für die Garderobe hat und zum Büro/Gästezimmer führt. Zwei Fenster, Netzwerkanschlüsse und eine gute Raumgröße sorgen für einen perfekten Ort, um in Ruhe zu arbeiten. Geradezu führt die Diele in den großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Doppelfenster und der Zugang auf die Terrasse mit Südausrichtung sorgen für gute Lichtverhältnisse. Zusätzlich lädt der Kamin in der kühleren Jahreszeit zum Verweilen ein. Als Bodenbelag wurde im Haus überwiegend Parkett verlegt. Lediglich im Flur oder im Nassbereich wurden die Böden mit Fliesen belegt. Die mit hochwertigen Geräten ausgestattete Küche mit einer Kochinsel wird Sie begeistern. Ein perfekter "Treffpunkt" für die Familie und Gäste, um tolle Gerichte zu zaubern oder dem Koch bei einem Glas Wein über die Schulter zu schauen. Über eine Holzterasse geht es ins Obergeschoss mit drei geräumigen Kinder-/Schlafzimmern und einem modernen Vollbad. Das Familienbad hat ausreichend Platz: Eine ebenerdige Dusche, eine Eckbadewanne und zwei Waschbecken - kein Gedränge mehr am Morgen nach dem Aufstehen. Zusätzlich rundet ein weiteres Bad mit Dusche und einer Vollholzsauna das Wohlfühlpaket ab. Es befindet sich im Souterrain-/Kellerbereich, welcher zur Hälfte zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Auch das Elternschlafzimmer finden Sie hier vor. Diese Räume sind ebenfalls mit einer Fußbodenheizung versehen und durch die "Hanglage" ist das Schlafzimmer fast ebenerdig. Somit ist auch hier ausreichend Licht vorhanden. Nicht zu vergessen: Hier gibt es einen Zugang vom Schlafzimmer auf eine weitere, vor Blicken geschützte Terrasse. Ein Aufenthalt in der Sauna, rasch den Bademantel übergezogen und schon können Sie hier die frische Luft genießen. Auf dieser Ebene gibt es noch ein Spielzimmer oder Abstellraum sowie einen Raum für die Elektrik und Heizung. Jetzt raus in den

Garten: Zwei Terrassen, eine Rasenfläche mit Sträuchern und Obstbäumen, Spielgeräte, eine Gartenpumpe und ein gut durchdachtes Bewässerungssystem sind hier vorhanden. Ein Doppelcarport mit Kammer und weitere Parkmöglichkeiten erweitern dieses ausgezeichnete Angebot! Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Friesenhaus in einer sehr beliebten Lage von Wentorf vorstellen zu dürfen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und lassen Sie sich überzeugen: Hier werden Sie endlich fündig!

??????? ???????: 23028410 - 21465 Wentorf

???????????????? ???? ??????????

Besonderheiten:

- Energieeffizientes Haus mit Erdwärmepumpe
- großzügige Wohnfläche
- Büro mit ausreichend Netzwerkanschlüssen
- weitere Ebene im Souterrain/Keller für Kinder bzw. Eltern
- Kamin
- verlegter Echtholzparkett
- Sauna
- CO2 Warngerät
- Zentrale Staubsaugeranlage
- ruhiger, eingewachsener Garten
- Gartenbewässerungssystem
- Gartenpumpe über Zisterne gespeist

??????? ???????: 23028410 - 21465 Wentorf

??? ??? ??? ???????????

Dieses gut geschnittene, gemütliche und energieeffiziente Friesenhaus befindet sich in sehr ruhiger und gefragter Lage von Wentorf, angrenzend an die Stadtgrenze von Hamburg-Bergedorf. Der Stadtkern von Wentorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten, Fitnesscenter usw. liegt nur wenige Minuten entfernt. Das gleiche gilt für den Stadtkern von Hamburg-Bergedorf, auch dieser ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, einschließlich Gymnasien sind mit dem Fahrrad bequem und sicher zu erreichen. In der näheren Umgebung von Wentorf gibt es 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. In der Wentorfer Lohe und im Bergedorfer Gehölz gibt es ebenfalls tolle Spazierwege. Zu den Wahrzeichen von Bergedorf zählt das Bergedorfer Schloss mit seinem historischen Schlosspark und die Sternwarte. Das Bergedorfer Zentrum mit seinem kleinen Hafen verfügt über stimmungsvolle Einkaufsstraßen mit vielen inhabergeführten Geschäften. Insbesondere im Einkaufszentrum CCB sind aber auch viele nationale Ladenketten vertreten. Bergedorf verfügt über ebenfalls umfangreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. 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. Zum Bergedorfer Bahnhof benötigen Sie nur wenige Minuten mit dem Bus oder Fahrrad. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

??????? ????????: 23028410 - 21465 Wentorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 31.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

???????? ??????????: 23028410 - 21465 Wentorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a ?????????? - ?????? ??????????

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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