

Wedel

# Sorházvégi ház Wedel keresett lakóövezetében

VP azonosító: 25147010



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 575 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Áttekintés

VP azonosító	25147010
Hasznos lakótér	ca. 142,67 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	459.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	04.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	287.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004



VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan





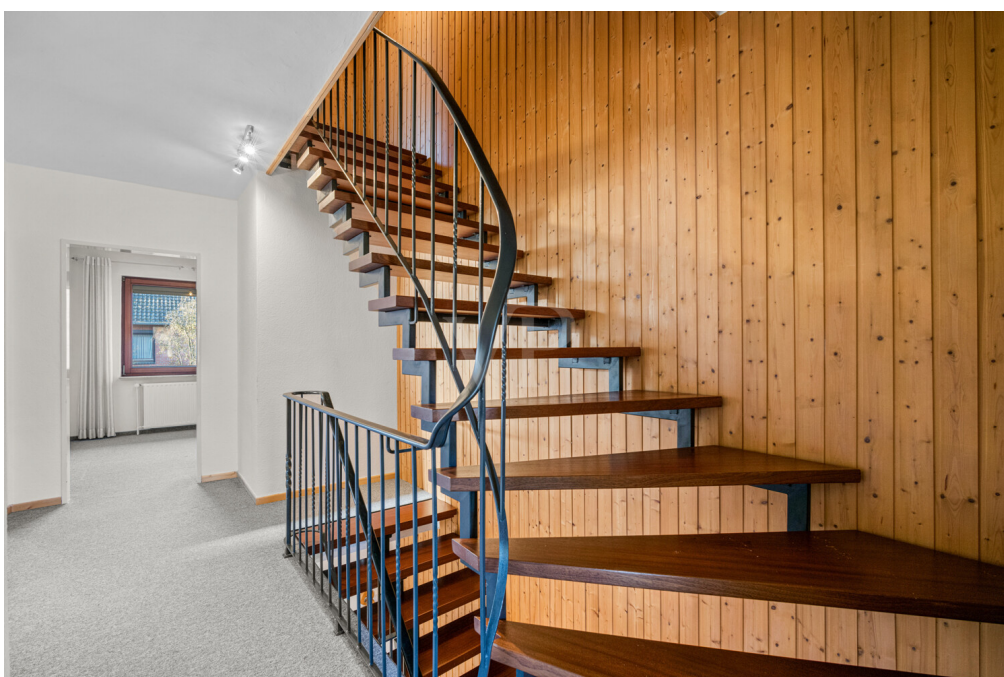
VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott sorház Wedel keresett lakóövezetében található. Lenyugözi masszív szerkezete, átgondolt alaprajza és nagyméretű telek, amely bőséges teret kínál a testreszabáshoz. Az ingatlan ideális családok, párok vagy bárki számára, aki kényelmes, növekedési potenciállal rendelkező otthonot keres. A körülbelül 143 m<sup>2</sup> lakóterület egy világosan strukturált alaprajzon oszlik meg, amely harmonizálja a funkcionalitást és a kényelmet. A telek körülbelül 575 m<sup>2</sup>-es, és rengeteg helyet kínál kertészkedőknek vagy gyermekes családoknak. További 39 m<sup>2</sup>-en található egy garázs és a közös bekötöttek közös tulajdona. A földszinten található a konyha, egy vendég WC, valamint egy nyitott területe nappali és étkező. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak a teraszra és a kertre. A terasz részben fedett, így védett kültéri teret biztosít még változó időjárás esetén is. Az emeleten három arányos hálószoba és egy időtlen fürdőszoba található káddal. Az egyik hálószobából egy kertre néző erkélyre lehet kijutni. A padlás átalakított, és rugalmasan használható dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. Az alagsor további hasznos területet kínál tárolási lehetőségekkel, mosógép csatlakozással, valamint egy másik helyiséggel, amely például muhelynek vagy hobbihelyiségnek is alkalmas. Innen közvetlen hozzáférés van a kerthez. Az ingatlan szilárd építési módszerekkel épült, és folyamatosan karbantartották. Az egyéni igényektől függően modern lakókörnyezet alakítható ki kezelhető felújítási költségekkel. A telek jól karbantartott, bokrokkal és fákkal szegélyezett, így biztosítva a magánéletet és a kellemes hangulatot. A wedeli helyszín a nyugat-hamburgi nagyvárosi terület egyik legkeresettebb lakócíme. Bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és szabadidős tevékenységek könnyen elérhetők. A kiváló közlekedési kapcsolatoknak köszönhetően Hamburg belvárosa is gyorsan elérhető.

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25147010 - 22880 Wedel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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