

Wedel

# Casa a schiera in una ricercata zona residenziale di Wedel

**Codice oggetto: 25147010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,67 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 575 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25147010
Superficie netta	ca. 142,67 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

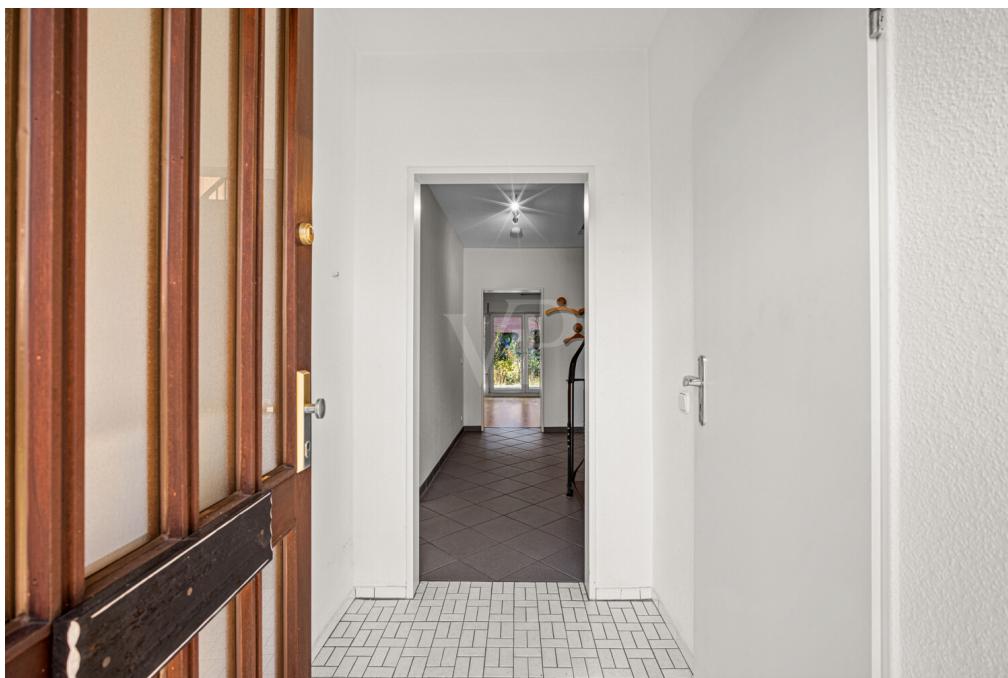
Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Consumo energetico	287.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



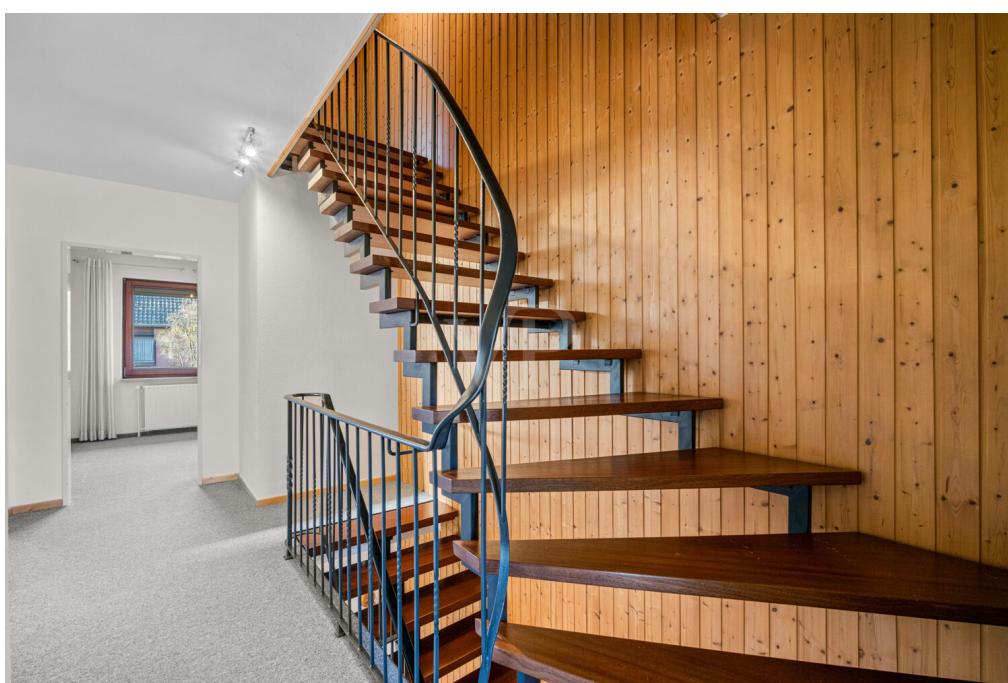
Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



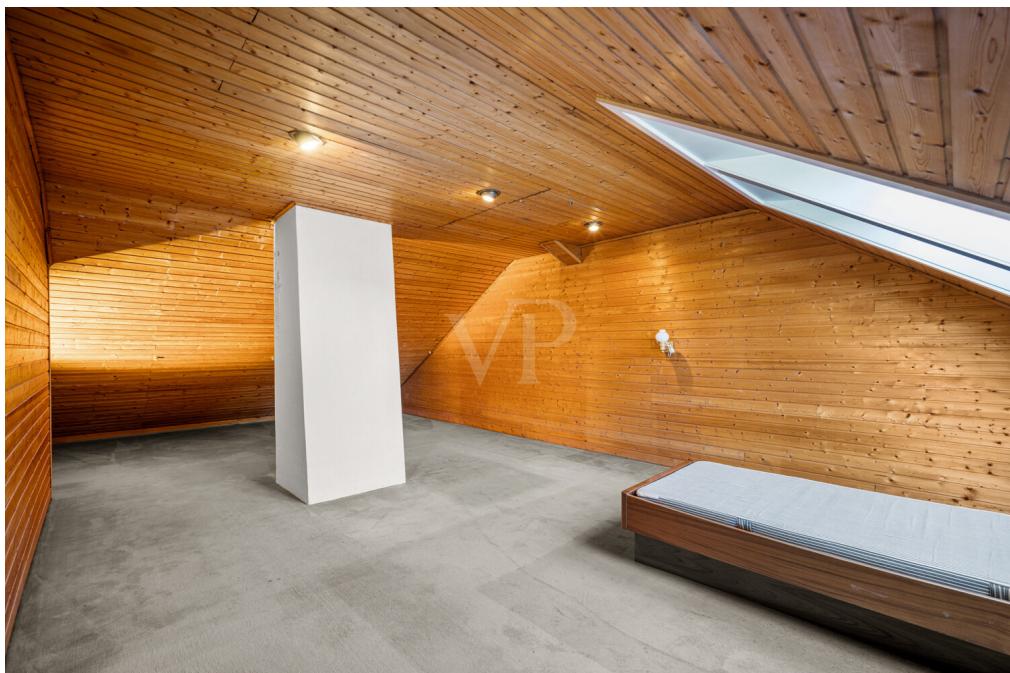
Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà



Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## La proprietà

**VP VON POLL FINANCE**

# 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

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

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta si trova in una ricercata zona residenziale di Wedel. Colpisce per la sua solida costruzione, la planimetria ben studiata e un ampio terreno che offre ampio spazio per la personalizzazione. La proprietà è ideale per famiglie, coppie o chiunque cerchi una casa confortevole con potenziale di crescita. Circa 143 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti su una planimetria chiaramente strutturata che armonizza funzionalità e comfort. Il terreno si estende per circa 575 m<sup>2</sup> e offre ampio spazio per gli amanti del giardino o per le famiglie con bambini. Ulteriori 39 m<sup>2</sup> includono un garage e la condivisione delle strade di accesso condominiali. Il piano terra comprende la cucina, un bagno per gli ospiti e una zona giorno e pranzo open space. Ampie finestre forniscono molta luce naturale e creano un passaggio fluido verso la terrazza e il giardino. La terrazza è parzialmente coperta, offrendo uno spazio esterno riparato anche in caso di maltempo. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate e un bagno dallo stile classico con vasca. Una delle camere da letto ha accesso a un balcone con vista sul giardino. La mansarda è stata ristrutturata e può essere utilizzata in modo flessibile come studio, camera per gli ospiti o sala hobby. Il seminterrato offre ulteriore spazio utilizzabile con possibilità di ripostiglio, attacco per lavatrice e un'altra stanza adatta, ad esempio, come officina o zona hobby. Da qui si accede direttamente al giardino. L'immobile è stato costruito con solidi metodi di costruzione ed è stato costantemente sottoposto a manutenzione. A seconda delle esigenze individuali, è possibile creare un ambiente abitativo moderno con costi di ristrutturazione contenuti. Il terreno è ben curato e delimitato da cespugli e alberi, garantendo privacy e un'atmosfera piacevole. La zona di Wedel è tra le più ambite nell'area metropolitana di Amburgo occidentale. Negozi, scuole, asili e attività per il tempo libero sono facilmente raggiungibili. Grazie agli ottimi collegamenti di trasporto, anche il centro di Amburgo è raggiungibile rapidamente.

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## Dettagli dei servizi

- Vollkeller
- Kelleraußentreppen
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Markise
- Garage
- ausgebautes Dachgeschoss

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1987 Ausbau des Dachgeschosses
- 1996 Einfriedung erneuert
- 2000 Sanierung Badezimmer
- 2004 neue Ölzentralheizung verbaut
- 2006 Velux Fenster Dachgeschoß
- 2020 Terrasse erneuert

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## Tutto sulla posizione

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 Schiffs begrüßungsanlage, 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 Elbufer 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 Kunsts zene 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.

**Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25147010 - 22880 Wedel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen  
Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0  
E-Mail: pinneberg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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