

Wedel

Reihenendhaus in gefragter Wohnlage von Wedel

Número da propriedade: 25147010



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 142,67 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 575 m²

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Numa vista geral

Número da propriedade	25147010
Área	ca. 142,67 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	459.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.11.2035	Procura final de energia	287.00 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



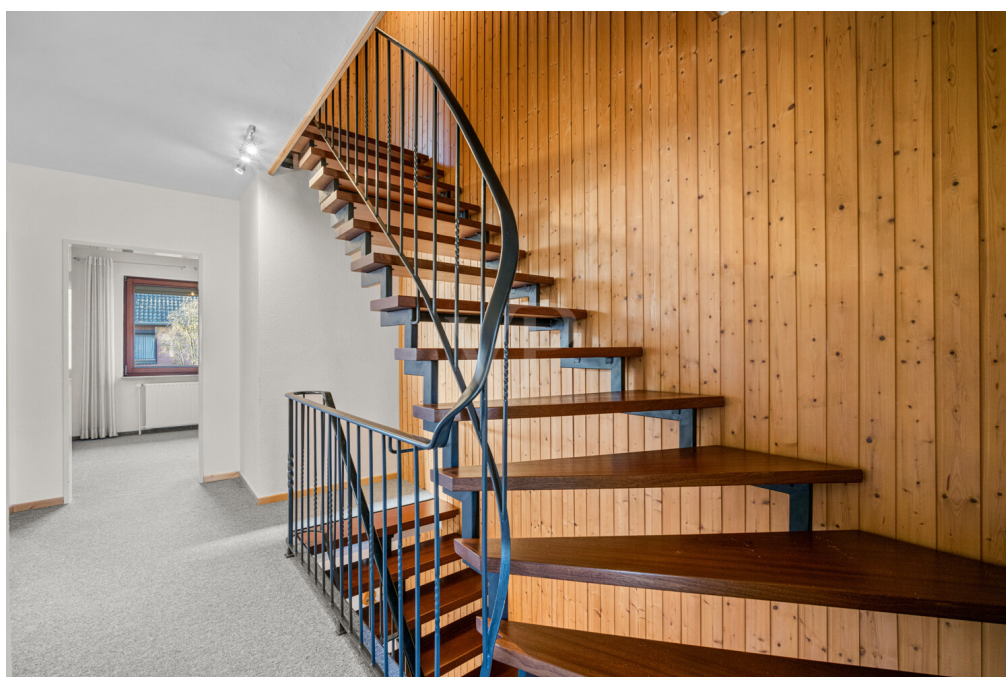
Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Uma primeira impressão

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

Auf rund 143 m² Wohnfläche verteilt sich ein klar strukturiertes Raumkonzept, das Funktionalität und Komfort in Einklang bringt. Das Grundstück umfasst etwa 575 m² und bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Hinzu kommen ca. 39 m² bestehend aus einer Garage sowie Miteigentumsanteilen an den gemeinschaftlichen Zuwegungen.

Das Erdgeschoss beherbergt die Küche, ein Gäste-WC sowie den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Helligkeit und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist teilweise überdacht und bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zu einem Balkon mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche mit Abstellmöglichkeiten, einem Waschmaschinenanschluss sowie einem weiteren Raum, der sich beispielsweise als Werkstatt oder Hobbybereich anbietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und laufend instand gehalten. Je nach individuellem Anspruch kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein modernes Wohnambiente geschaffen werden. Das Grundstück präsentiert sich gepflegt und ist mit Büschen und Bäumen eingefasst, die Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre bieten.

Die Lage in Wedel zählt zu den gefragten Wohnadressen im westlichen Hamburger Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch die Hamburger Innenstadt in

kurzer Zeit erreichbar.

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 287.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25147010 - 22880 Wedel

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com