Wedel

Energieeffiziente Landhaus-Villa mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 25147006

KAUFPREIS: 2.800.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 636,03 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 4.304 m²

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Auf einen Blick

Objektnummer	25147006
Wohnfläche	ca. 636,03 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 4 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.800.000 EUR
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 190 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	14.08.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	38.92 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Die Immobilie

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Traumhaus – einer eindrucksvollen Landhaus-Villa, die Eleganz, Komfort und zeitgemäße Ausstattung auf höchstem Niveau vereint. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück von rund 4.300?m², eröffnet dieses Anwesen eine neue Dimension exklusiven Wohnens. Auf etwa 636?m² Wohnfläche verbinden sich stilvolle Architektur und durchdachte Funktionalität zu einem harmonischen Gesamtbild, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwölf großzügige Zimmer – darunter sechs Schlafzimmer und fünf luxuriöse Bäder – und schafft unzählige Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Ob im lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin oder im eleganten Wintergarten – jedes Detail wurde mit viel Liebe zum Detail und einem Gespür für Qualität ausgewählt. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Edle Natursteinböden, ausgewählte Teppiche und zeitlose Fliesen unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses. Maßgefertigte Einbauschränke in allen Etagen bieten nicht nur praktischen Stauraum, sondern spiegeln auch höchste Handwerkskunst wider. Doch dieses Anwesen bietet weit mehr als nur großzügigen Wohnraum: Ein privater Wellnessbereich mit Sauna verspricht pure Entspannung. Moderne Technologien wie ein Videoalarmsystem mit Lichtschranken, Glasfaseranschluss und ein innovatives Heizsystem unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch. Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 1993 installierte Drainagesystem, das selbst bei extremen Wetterlagen für Sicherheit sorgt. Auch in Sachen Energieeffizienz setzt dieses Haus Maßstäbe: Mit einem Endenergiebedarf von nur 38,92?kWh/m² pro Jahr und der Energieeffizienzklasse A steht es für Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, Ölzentralheizung mit Wärmerückgewinnung, leistungsstarkem Notstromaggregat und Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung sorgt für einen ressourcenschonenden und zuverlässigen Betrieb. Das 1973 errichtete Haus wurde laufend modernisiert. Zu den bedeutendsten Maßnahmen zählen die Erweiterung und Renovierung im Jahr 1993, die Erneuerung der Heizungsanlage 2014 sowie eine umfassende energetische Dämmung im Jahr 2022. Im selben Jahr wurde zusätzlich eine Luft-Wasser-Wärmepumpe integriert, um die Effizienz weiter zu steigern. Das weitläufige Grundstück mit mehreren Terrassen und Balkonen lädt zum Verweilen im Grünen ein – sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem entspannten Abendessen unter freiem Himmel. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Privatsphäre. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine exzellente Infrastruktur: Vier beheizte Tiefgaragenstellplätze, zwei Carports sowie zusätzliche Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Eine separate

Einliegerwohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als Arbeitsbereich. Für einen Kaufpreis von 2.800.000?Euro erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Luxus, Geborgenheit und Zukunftsfähigkeit vereint. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern – und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Wohnen.

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- dänische Holzfenster
- Kamin im Wohnzimmer und Wintergarten
- tischlergefertigte Einbauschränke auf allen Etagen
- Videoalarmsystem mit Lichtschrankentechnik
- Sauna / Wellnessbereich
- Wasserenthärtungsanlage
- Glasfaseranschluss
- beheizte Garage
- Einliegerwohnung
- professionelles Drainagesystem mit Hebeanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Ölzentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- 18.000 Liter Öltank
- 11 kwh Notstromaggregat
- geschlossener Carport mit Rolltoren
- 3 x 15.000 Liter Regenwasserzisterne
- Beregnungsanlage

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1993 Umbau des Altbaus und An- und Ausbau des Untergeschosses
- 1993 Dach neu gedeckt und gedämmt
- 1993 Bau des Entwässerungskanals/ Drainagesystem, nordwestseitig
- 2014 neue Ölzentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- 2022 Gebäude energetisch mittels Einblasdämmung gedämmt
- 2024 neue, zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Ölzentralheizung

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

Objektnummer: 25147006 - 22880 Wedel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com