Wedel

Gemütliches Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor, Garten & Kamin

VP azonosító: 25147004

VÉTELÁR: 459.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 158,68 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 546 m^2

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Áttekintés

VP azonosító	25147004
Hasznos lakótér	ca. 158,68 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	459.000 EUR
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	74.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az ingatlan

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzuhause – einem charmanten Einfamilienhaus im idyllischen Wedel, das mit seiner Kombination aus moderner Ausstattung, liebevoller Pflege und naturnaher Lage begeistert. Auf ca. 159?m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 546?m² entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Gemütlichkeit und Funktionalität perfekt vereint. Das Grundstück selbst ist ein kleines Paradies – liebevoll angelegt, mit Obstbäumen, Sträuchern und einer Linde, die nicht nur Schatten spendet, sondern dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht. Hier finden Sie viel Raum zum Entspannen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Natur. Der bestehende Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 30.09.2077 und wurde zuletzt zum 01.07.2024 angepasst – der jährliche Erbbauzins beträgt aktuell lediglich 1.190,28?Euro, was dieses Angebot besonders attraktiv macht. Die fünf Zimmer, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, zwei stilvolle Bäder und ein offener Wohnbereich mit Kamin, laden zum Ankommen und Wohlfühlen ein. Die moderne Einbauküche, eine großzügige Terrasse und der Garten bieten Raum für kulinarische Abende, geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden im Freien. Der Carport mit anschliessendem Schuppen bietet praktischen Stauraum und Schutz für Fahrzeuge und Fahrräder. Eingebettet in die naturnahe Umgebung von Wedel profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Anbindung an Hamburg. Nur wenige Minuten entfernt erwarten Sie die Elbe, der Klövensteen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen am Wasser bis hin zu kulturellen Highlights der Region.

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Részletes felszereltség

- Erbpacht/Erbbaurecht bis zum 30.09.2077
- Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Duschbad
- Vollbad
- Kamin
- Carport mit Schuppen

Modernisierungen/Sanierungen:

- 2007 Dach von innen gedämmt
- 2007 Böden erneuert
- 2007 Bad EG saniert
- 2007 Grundriss verbessert
- 2011 neue Gaszentralheizung
- 2013 Bad DG saniert
- 2018 Elektrik neu im Erdgeschoss
- 2018 diverse Fenster im EG getauscht
- 2022 Austausch des großen Dachfensters in Zimmer 3

VP azonosító: 25147004 - 22880 Wedel

Minden a helyszínr?l

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: 25147004 - 22880 Wedel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 74.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 25147004 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com