Wentorf bei Hamburg

Modernisiertes Reihenmittelhaus mit niedrigen Nebenkosten – effizient & familienfreundlich!

Objektnummer: 25135020

KAUFPREIS: 625.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 135 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 234 m^2

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

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

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25135020
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	25.05.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	117.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie

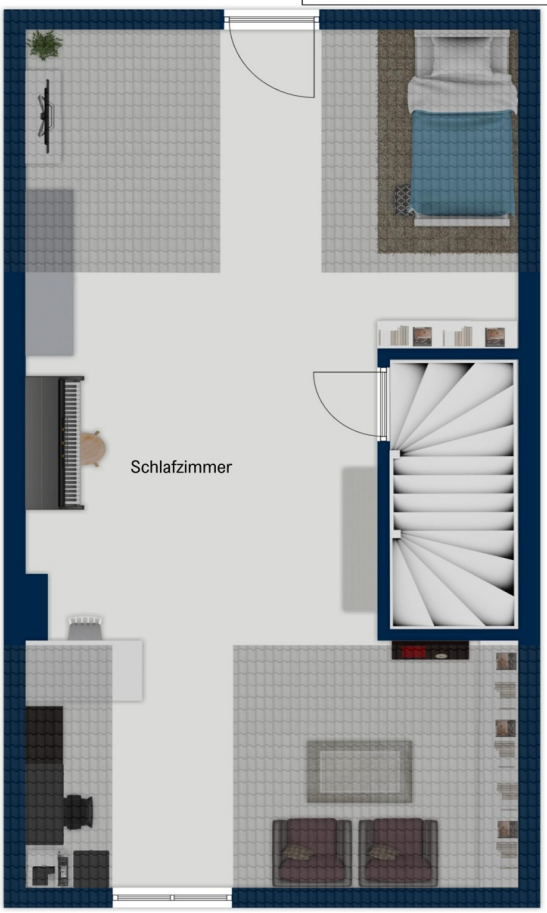
Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ein erster Eindruck

Zur optimalen Vorbereitung auf eine mögliche Besichtigung stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés auf Anfrage gerne einen Link zur virtuellen 360°-Tour zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, sich bereits vorab in aller Ruhe ein genaues Bild vom Haus zu machen. Besichtigungstermine möchten wir bewusst nur mit Interessenten vereinbaren, die sich bereits mit der Lage, der Größe sowie dem Angebotspreis auseinandergesetzt haben. So können wir den Prozess für alle Beteiligten effizient und zielgerichtet gestalten.

Das im Jahr 1999 errichtete Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Wentorf bei Hamburg und bietet mit ca. 135 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort. Ob für Paare mit Platzbedarf, junge Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach einem modernen Zuhause – dieses Haus überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen gepflegten Außenbereich.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende Sanierung im Jahr 2017, bei der sowohl Bad und Gäste-WC, als auch Küche, Elektrik, Türen, Bodenbeläge in Ober- und Dachgeschoss sowie die Malerarbeiten im gesamten Haus erneuert wurden. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme, unterstützt durch eine durchgängige Fußbodenheizung im gesamten Haus. Ein neu installierter Kaminofen (August 2024) im Wohnzimmer sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet ein zusätzliches Stück Unabhängigkeit bei der Energieversorgung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit angrenzender, hochwertiger Einbauküche der Marke NOLTE, die sich in modernem Design präsentiert und mit zeitgemäßer Technik ausgestattet ist. Große bodentiefe Fensterelemente verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich und führen auf die großzügige Südterrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die Terrasse ist mit attraktiven Sandsteinplatten belegt und wird durch eine elektrische Markise ergänzt, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Der Garten selbst ist gepflegt und bietet mit Obstbäumen ein idyllisches Ambiente – ideal zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Einbauschrank im Eingangsbereich ergänzen das Erdgeschoss, das mit zeitlos grau-melierten Fliesen durchgängig gefliest ist.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit

bodengleicher Dusche und Badewanne. Der Boden ist mit Echtholzlaminat in Eiche-Optik ausgelegt, auch hier sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima. Das Kinderschlafzimmer bietet aufgrund der Größe und Anordnung der Fenster zudem die Möglichkeit geteilt zu werden.

Das Dachgeschoss beeindruckt durch eine großzügige Galeriefläche, die bei Bedarf in zwei zusätzliche Räume und ein Badezimmer unterteilt werden kann – die Anschlüsse hierfür sind bereits vorhanden. Auch hier wurde Echtholzlaminat verlegt, und es gibt Fußbodenheizung sowie einen begehbaren Balkon mit Blick in den Garten.

Das Reihenmittelhaus ist voll unterkellert und bietet mit vier separaten Räumen viel zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Hobby- oder Werkstattbereich oder zum Wäschewaschen und Trocknen. Der gesamte Keller ist durchgehend gefliest und in einem sehr gepflegten Zustand, sodass er bei Bedarf auch wohnlich genutzt werden könnte.

Abgerundet wird das Angebot durch einen gepflegten Vorgarten, eine neu gepflasterte Zuwegung (2020), einen massiv errichteten Fahrradschuppen mit Gründach (2021) sowie einen eigenen PKW-Stellplatz direkt am Haus.

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ausstattung und Details

- Grundstücksfläche 234 m²
- Wohnfläche ca. 135 m² + Vollkeller mit angenehmer Deckenhöhe
- 4 Zimmer (Dachgeschoss bei Bedarf aufteilbar)
- Baujahr 1999 und grundsaniert 2017
- Fußbodenheizung
- Neuer Kaminofen der Premiummarke Spartherm, entsprechend der neuen, gesetzlichen Regelung
- Nolte Küche mit Markengeräten
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Wanne
- Garten und Terrasse mit Südausrichtung + zusätzliche Terrassenfläche am Grundstücksende
- PKW Stellplatz
- Niedrige Nebenkosten von ca. 300,00 Euro (Fernwärme, Strom, Wasser, Abwasser, Müll, Straßenreinigung, Niederschlagsgebühr, Schornsteinfeger, Winterdienst)

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Alles zum Standort

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend in Wentorf bei Hamburg, einem idyllischen Vorort, der sich durch eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung an Hamburg auszeichnet. Wentorf bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und der Nähe zur Metropole, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Pendler macht.

Die von viel Grün geprägte Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen u.a. in das Bergedorfer Gehölz ein, das quasi direkt vor der Tür liegt. Zusätzlich bietet der Sachsenwald als auch die Elbe in unmittelbarer Nähe tolle Ausflugs- und Wandermöglichkeiten an.
Wentorf überzeugt mit einer idealen Infrastruktur - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Restaurants sind fußläufig erreichbar, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann. Die medizinische Versorgung wird u.a. durch das nahegelegene Bethesda Krankenhaus und das St. Adolfs-Stift in Reinbek abgedeckt.

Auch für den Nachwuchs ist die Lage mehr als ideal. Die anliegende Spielstraße sowie ein fußläufig erreichbarer Wasserspielplatz bietet Kinder die ideale Umgebung. Kita-Einrichtungen der TSG Bergedorf sind zudem fußläufig erreichbar und die renommierte Montessori-Schule, die eine individuelle und ganzheitliche Bildungsphilosophie bietet, ist in direkter Nachbarschaft. Weiterführende Schulen, wie beispielsweise das Luisen-Gymnasium in Bergedorf oder das Wentorfer Gymnasium, sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und stellen ausgezeichnete Auswahlmöglichkeiten dar.

Die ideale Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt. Durch die fußläufig erreichbare (150 m) Bushaltestelle ist die S-Bahn-Station in Bergedorf innerhalb von 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus sind Sie in max. 20 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an die Autobahnen A25 und A1 ist optimal, sodass Sie mit dem Auto unkompliziert sowohl ins Hamburger Zentrum als auch in das Umland (Lüneburg ca. 30 Minuten) gelangen.

Mit einer guten Mischung aus naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und perfekter Verkehrsanbindung bietet die Höppnerallee in Wentorf bei Hamburg einen idealen Standort für modernes und komfortables Wohnen.

Objektnummer: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25135020 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com