

Wedel

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor, Garten & Kamin

Número da propriedade: 25147004



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

PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 158,68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 546 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25147004 - 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: 25147004 - 22880 Wedel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25147004	Preço de compra	459.000 EUR
Área	ca. 158,68 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerks/Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer
Quartos	5	Tipo de construção	Madeira
Quartos	4	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

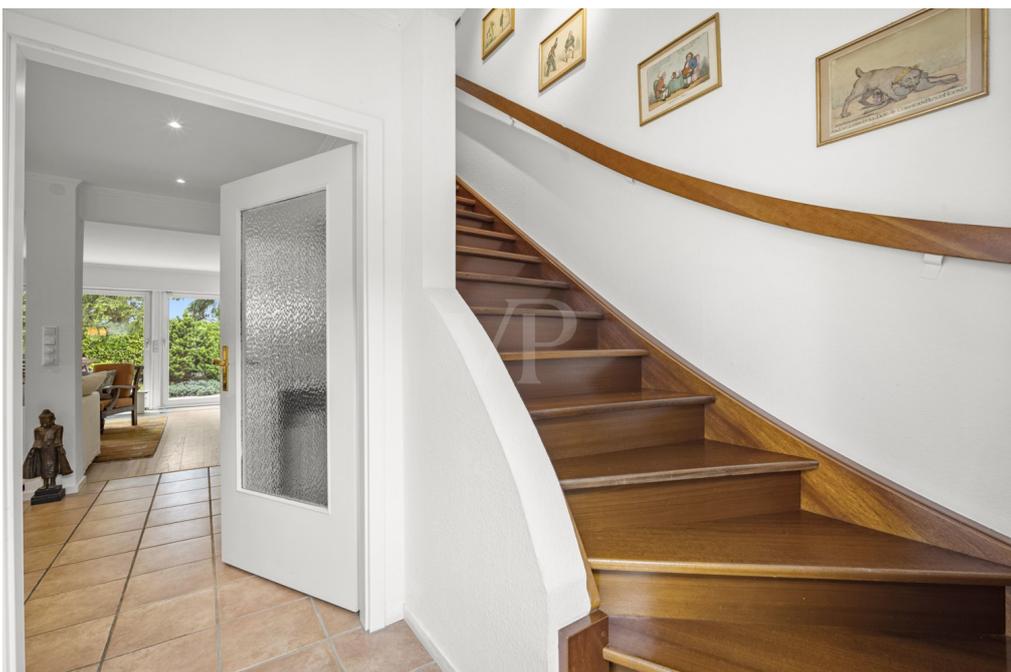
Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	74.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.08.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel

## O imóvel



### 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



**Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzu Hause – einem charmanten Einfamilienhaus im idyllischen Wedel, das mit seiner Kombination aus moderner Ausstattung, liebevoller Pflege und naturnaher Lage begeistert.

Auf ca. 159?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 546?m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25147004 - 22880 Wedel**

## Detalhes do equipamento

- Erbpacht/Erbaurecht bis zum 30.09.2077
  - Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
  - Duschbad
  - Vollbad
  - Kamin
  - Carport mit Schuppen
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2007 Dach von innen gedämmt, neue Küche, Bodenfliesen getauscht, Grundriss Küche verändert
  - 2011 neue Gaszentralheizung / Brennwerttherme
  - 2012 neuer Kaminofen und Außenschornstein
  - 2013 Bad DG saniert
  - 2014 neue Sicherheitseingangstür + elektrischen Türspion installiert
  - 2015 Abwasserdichtigkeitsprüfung bestanden
  - 2016 doppelte Westgiebelverschalung
  - 2017 elektrische Rollläden im Wohnzimmer installiert
  - 2018 Elektrik neu im Erdgeschoss, neue Tüzzargen, 2 neue Fenster, Einbau Bücherregal Wohnzimmer, Eichendielen verlegt
  - 2022 neuer Fussboden im DG, 6 neue Fenster im DG verbaut

**Número da propriedade: 25147004 - 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: 25147004 - 22880 Wedel**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25147004 - 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](mailto:pinneberg@von-poll.com)

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

---

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