

Wedel

Moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger und zentraler Lage von Wedel

Objektnummer: 24147003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,23 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

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

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Auf einen Blick

Objektnummer	24147003	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64,23 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	97.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie



Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Wedel. Mit einer Wohnfläche von ca. 64,23 m² bietet diese Immobilie genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein und lädt zum Verweilen ein. Durch die große Fensterfront gelangt viel Tageslicht in die Räume und schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, auf dem man an warmen Tagen entspannen und die frische Luft genießen kann. Die Einbauküche ist mit den wichtigsten Elektrogeräten ausgestattet und bietet alles, was für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten benötigt wird. Für zusätzlichen Komfort sorgt der unmittelbar am Haus gelegene PKW-Stellplatz, sowie die Fahrradständer, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die eigene im Badezimmer verbaute Therme von Viessmann aus dem Jahr 2023 versorgt die Wohnung effizient mit Wärme und Warmwasser. Ein eigener Kellerraum mit ca. 13 m² bietet zusätzlichen Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Universität Wedel, auch die Bahnhofstraße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten ist zu Fuß schnell erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für diejenigen, die eine gepflegte Wohnung in guter Lage mit praktischer Ausstattung suchen.

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Ausstattung und Details

- Balkon
 - Einbauküche mit Elektrogeräten
 - Etagenheizung / eigene Therme für Heizung und Warmwasser von Viessmann aus 2023
 - Wannenbad
 - PKW-Stellplatz
 - Fahrradständer
 - Keller
 - Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
 - Waschmaschinenanschluss im eigenen Keller
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2023 neue Gastherme von Viessmann

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Alles zum Standort

Der Elbvorort Wedel liegt direkt vor den Toren Hamburgs und zählt mit seinen rund 32.000 Einwohnern zu den beliebten Kleinstädten der norddeutschen Metropole. Die S-Bahn-Linie S1 und zahlreiche Busverbindungen sorgen für eine optimale Anbindung an den Hamburger Nahverkehr. Die Infrastruktur, mit allen Schulformen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, überzeugt auch kulturell. Zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten wie der Forst Klövensteen, die Holmer Sandberge sowie das neue Schulauer Fährhaus / Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm-Höft bieten sich für erholsame Wochenendausflüge für die ganze Familie an. Das Freizeitangebot reicht von Golf über Tennis, Reiten, Segeln bis hin zu Fußball.

Objektnummer: 24147003 - 22880 Wedel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 97.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24147003 - 22880 Wedel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com