

Quickborn

# Geräumige Familienwohnung mit grünem Ausblick und wertiger Ausstattung

Objektnummer: 24106019



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

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

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24106019
Wohnfläche	ca. 139,1 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerks/Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

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

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Ein erster Eindruck

Die großzügige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> bietet, dank der funktionalen Raumaufteilung, Platz für eine Familie oder Paare, die gerne Gäste empfangen. Das Objekt verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Wohnung wurde 1975 auf einem ca. 3340 m<sup>2</sup> großem Erbbaubrundstück erbaut, befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert und in Stand gehalten. Die Ausstattung der Immobilie umfasst ein Wannenbad sowie ein Duschbad, eine Einbauküche mit Elektrogeräten, einen Kamin für gemütliche Stunden, 2 Loggien, 2 Kellerräume und einen Tiefgaragenstellplatz. Im Jahr 2017 wurden neue Innentüren eingebaut, die Fenster wurden ebenfalls erneuert. 2021 wurde der Schornstein für den Kamin aufgemauert und beide Loggien neu gefliest. Die Lage der Immobilie punktet mit ihrer Nähe zum Bahnhof Quickborn, der in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Zudem befindet sich der Wanderweg Heidmoorgraben in der Nähe und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind direkt vor der Tür. Insgesamt bietet diese Wohnung ein angenehmes Wohnambiente in einer praktischen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Durch die modernen Ausstattungsmerkmale und die Pflege des Objekts ist ein sofortiges Einziehen möglich, ohne großen Renovierungsaufwand. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine Besichtigung.

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Ausstattung und Details

- Wannenbad
  - Duschbad
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Kamin
  - 2 Loggien
  - Markise
  - 2 Kellerräume
  - Tiefgaragenstellplatz
- Modernisierungen / Sanierungen
- 2017 neue Innentüren
  - 2017 Fenster getauscht
  - 2021 Schornstein für Kamin aufgemauert
  - 2021 beide Loggien neu gefliest

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Alles zum Standort

Die 6-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und lädt zum Wohlfühlen ein. In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt die Wohnung zentral und ruhig gelegen in Quickborn. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg unterstreicht die Wohnlage. Auch ohne PKW ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Quickborn bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Facharztzentrum, Restaurants, Sportanlagen und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber kommen im nahe gelegenen Reeders Moor mit ausgedehnten Spaziergängen und Joggingstrecken auf ihre Kosten. Die Verkehrsanbindung nach Hamburg ist durch die A7 und B4 sowie durch die AKN mit S-Bahnanschluss und Buslinien hervorragend. Auch die Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist sehr gut. Der Sportpark Quickborn mit seiner Freizeitanlage auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Vereinsfläche bietet ausreichend Platz und beste Bedingungen für Sport- und Freizeitbegeisterte.

Objektnummer: 24106019 - 25451 Quickborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24106019 - 25451 Quickborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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