

Wentorf bei Hamburg

Wohnen über zwei Ebenen!

Objektnummer: 24028420



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,24 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

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

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24028420
Wohnfläche	ca. 137,24 m ²
Bezugsfrei ab	12.06.2024
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	193.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Die Immobilie



Nicole Lübke
Immobilienmaklerin (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
nicole.luebke@von-poll.com

www.von-poll.com

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

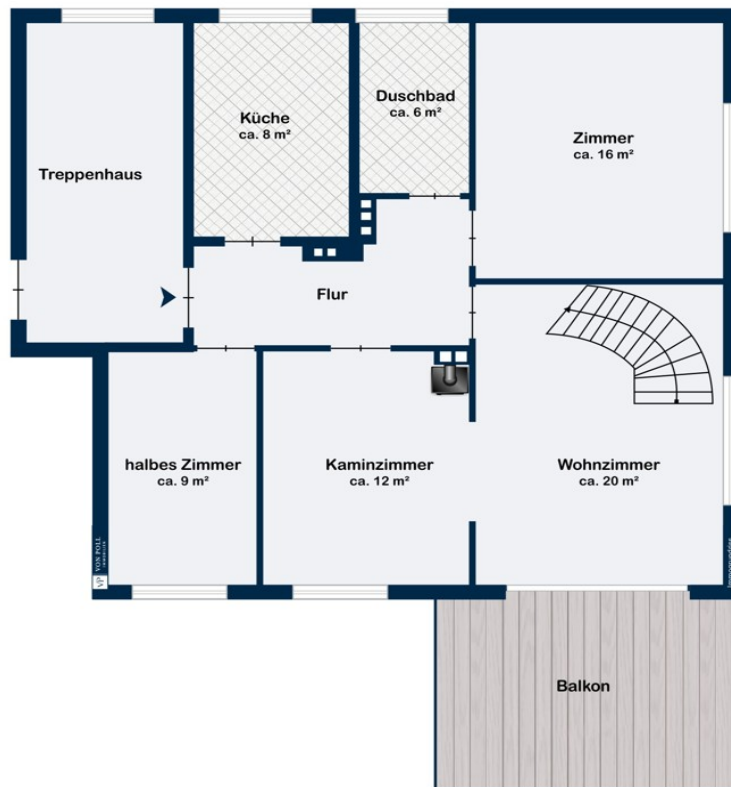
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Grundrisse





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: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ein erster Eindruck

In einer der schönsten Lagen von Wentorf liegt diese besondere Maisonette-Wohnung. Durch die zwei Etagen mit jeweils separaten Eingängen bietet sie viele Möglichkeiten. Generationswohnen oder ein Wohnen in Kombination mit Arbeiten sind hier bestens zu vereinen. Eine Familie mit Kindern könnte auch die Dachebene komplett als „Kinder- bzw. Jugendbereich“ nutzen. In 2015 wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wie z. B.: Der Einbau zweier moderner Einbauküchen und die Sanierung der Bäder. Außerdem wurde im Dachgeschoss ein pflegeleichter Vinylboden in Holzoptik verlegt und die Wände fein verspachtelt und frisch gestrichen. Die schönen Dielen im Obergeschoss wurden abgeschliffen und neu versiegelt. Im unteren Wohnbereich befinden sich eine neue moderne Einbauküche, ein geschmackvolles helles Duschbad sowie ein großes Schlafzimmer. Ein weiteres halbes Zimmer ist vielseitig zum Beispiel als Ankleidezimmer oder Büro/Gästezimmer nutzbar. Die beiden ineinander übergehenden Zimmer mit Kamin bilden den gemütlichen Wohnbereich. Der Kamin sorgt für eine wohlige Atmosphäre. Von dem großen, sonnigen Balkon mit Süd-/Westausrichtung kann man den wunderbaren Blick ins Grüne und auf das parkähnliche Grundstück genießen. Über eine geschmackvolle Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier ist ebenfalls eine neue, moderne Einbauküche vorhanden sowie ein helles Duschbad. Zwei weitere Zimmer und ein halbes Zimmer können individuell genutzt werden. Ein Garagenstellplatz in einer Doppelgarage sowie ein Stellplatz im Freien sind bereits im Mietpreis enthalten. Ein sehr geräumiger Keller gehört auch zur Wohnung. Ferner befindet sich im Keller ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und teilen Ihnen gerne weitere Einzelheiten mit! Die Wohnung kann zum 15.08.2024 angemietet werden.

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ausstattung und Details

- zwei Einbauküchen
- Kamin
- Stellplatz in der Doppelgarage und Stellplatz im Freien

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Alles zum Standort

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich in einer absolut ruhigen Anliegerstrasse in sehr gefragter Lage von Wentorf direkt am Golfplatz. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern. Der Stadtkern von Wentorf mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Apotheken, Geldinstituten, Fitnesscenter usw. kann zu Fuß erreicht werden. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium sind ebenfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem und sicher zu erreichen. In der näheren Umgebung gibt es ein Theater, das bekannte Reinbeker Schloss mit breitem kulturellen Angebot sowie Sportmöglichkeiten wie Golf, Tennis, Reiten, Hockey, Freizeitbad und Freibad werden geboten. Der Sachsenwald, das größte Waldgebiet Schleswig-Holsteins, beginnt quasi vor der Haustür. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie über die A25 oder B5 in ca. 25 Minuten. Mit der S-Bahn, welche in Reinbek oder Bergedorf hält, sind Sie ebenso schnell in der City. Die S-Bahn Station Reinbek erreicht man in ca. 10 Minuten zu Fuß. Auch zur A1 sowie zur A24 nach Berlin und zur Ostseeautobahn A21 haben Sie eine schnelle Anbindung.

Objektnummer: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 193.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24028420 - 21465 Wentorf bei Hamburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a Hamburg – Sachsenwald
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com