

Wedel

# Großzügiger Bungalow mit Sauna, Kamin und Vollkeller

Property ID: 24147004



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

**PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 625 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## At a glance

Property ID	24147004
Living Space	ca. 138,4 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	579.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	269.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property





Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## The property



### 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



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## A first impression

Willkommen in diesem gepflegten Bungalow, der auf einem ca. 625 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt und sowohl durch seine durchdachte Raumaufteilung als auch durch seine Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet mit 4 Zimmern und einer Wohn-Nutzfläche von rund 254 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien oder Paare mit zusätzlichem Bedarf an Wohnräumen. Zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sorgen für den nötigen Komfort. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und ist mit einem Kamin ausgestattet, der behagliche Abende garantiert. Zwei Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und im blickdicht angelegten Garten entspannte Stunden zu verbringen. Dieser ist pflegeleicht gestaltet und bietet ausreichend Privatsphäre. Zwei Außenparkplätze stehen für Fahrzeuge zur Verfügung. Neben den Wohnräumen bietet der Bungalow einen Vollkeller, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet und auch durch einen separaten Kellerausgang punkten kann, eine hier eingebaute Sauna mit zusätzlichem Duschbad sorgt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Hervorzuheben sind auch die bisher erfolgten Modernisierungen der Immobilie: In den Jahren 2002 und 2003 wurden schrittweise Fenster und Türen erneuert. 2008 wurde die Gas-Zentralheizung komplett erneuert, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Dank der durchdachten Grundrissgestaltung eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause legen und die Vorteile eines Bungalows schätzen.

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## Details of amenities

- Bungalow
  - Vollkeller
  - Mahagoni Holzfenster
  - Einbauküche mit Elektrogeräten
  - Duschbad
  - Wannenbad
  - Kamin
  - Oberlicht in diversen Räumen
  - 2 Außenparkplätze
  - Sauna
  - weiteres Duschbad im Keller
  - separater Kellerausgang
- Modernisierungen/Sanierungen:
- 2002 Fenster und Türen erneuert Teil 1
  - 2003 Fenster und Türen erneuert Teil 2
  - 2008 neue Gas-Zentralheizung

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## All about the location

Der Elbvorort Wedel liegt direkt vor den Toren Hamburgs und zählt mit seinen rund 32.000 Einwohnern zu den beliebten Kleinstädten der norddeutschen Metropolregion. 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.

Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



Property ID: 24147004 - 22880 Wedel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)