

Wedel

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

Número de propiedad: 24147003



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

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64,23 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 24147003                           |
| Superficie habitable  | ca. 64,23 m <sup>2</sup>           |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                     |
| Piso                  | 1                                  |
| Habitaciones          | 3                                  |
| Dormitorios           | 2                                  |
| Baños                 | 1                                  |
| Año de construcción   | 1999                               |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 279.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético         | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final       | 97.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 19.09.2029                                | Clase de eficiencia energética | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       |                                |                        |

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad





Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad



Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad





Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad





Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad



**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 de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## La propiedad

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 de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Una primera impresión

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Wedel. Mit einer Wohnfläche von ca. 64,23 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 24147003 - 22880 Wedel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (distrito)

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)