

Wedel

# Großzügiger Bungalow mit Sauna, Kamin und Vollkeller

????????? ??????????: 24147004



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 138,4 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 625 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24147004	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 138,4 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ?????????????	1975	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	269.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.10.2034	???????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ?????????



???????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ?????????



??????? ???????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ????????



???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ??????????





???????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ?????????



???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ??????????



???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ?????????



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)

??????? ???????: 24147004 - 22880 Wedel

?? ????????



## 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



??????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24147004 - 22880 Wedel

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24147004 - 22880 Wedel

????? ????????????????

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.



???????? ??????????: 24147004 - 22880 Wedel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (?????????)

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)