

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. CS-FY556

Kaufobjekt
21465 Wentorf

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmaklerin Celina Springfield
040 - 46 99 69 39

Moderne Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne in Wentorf



Eckdaten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
PLZ	21465
Ort	Wentorf
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Wentorf bei Hamburg
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Nutzfläche	ca. 31 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 6 m ²
Kaufpreis	295.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1989
Zustand	Modernisiert

Endenergieverbrauch	102,80 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2009
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Diese attraktive Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein modernes Wohnambiente.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und freundlicher Flur, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Die ruhige Lage sorgt dabei für eine besonders hohe Wohnqualität.

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: cspringfeld@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0176 - 552 656 70
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß gestaltet und verfügt über ein Vollbad. Hochwertige Designböden in Holzoptik schaffen in den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Weiße Innentüren im Landhausstil unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in das ausgebauten Dachgeschoss. Hier steht Ihnen ein rund 31 m² großer Raum mit zusätzlichem WC zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästebereich, Hobbyraum oder als weiteres Schlafzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche im Haus.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Wentorf bei Hamburg. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und familienfreundliche Umgebung aus und zählt zu den bevorzugten Wohnadressen der Gemeinde. Gepflegte Mehrfamilienhäuser, großzügige Grünanlagen und verkehrsberuhigte Straßen schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Wentorf bei Hamburg verbindet die Vorzüge eines naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die nahe gelegenen Wald- und Grünflächen, Spazierwege sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Das beliebte Sachsenwaldgebiet sowie die umliegenden Naherholungsflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Verkehrstechnisch ist Wentorf hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B207 sowie die nahegelegenen Autobahnen A24 und A25 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt, Bergedorf und das Umland in kurzer Zeit. Der Bahnhof Hamburg-Bergedorf mit Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund sowie den Regionalverkehr ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht Wentorf zu einem besonders attraktiven Wohnstandort vor den Toren Hamburgs.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnen auf zwei Ebenen (2. Obergeschoss und wohnliches Dachgeschoss)
- Heller Eingangsflur
- Großzügiges Wohnzimmer
- ca. 6 m² Balkon mit Blick ins Grüne
- Ruhige Wohnlage
- Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Moderne Einbauküche
- Hochwertige Markengeräte
- Badezimmer mit Vollbad
- Designboden in moderner Holzoptik
- Weiße Innentüren im Landhausstil
- Innenliegende Treppe ins Dachgeschoss
- Ca. 31 m² großer Dachgeschossraum
- Zusätzliches WC im Dachgeschoss
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Gepflegte Wohnanlage in attraktiver Lage von Wentorf bei Hamburg

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers 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. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Hausansicht



Balkon

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Badezimmer



wohnliches Dachgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien



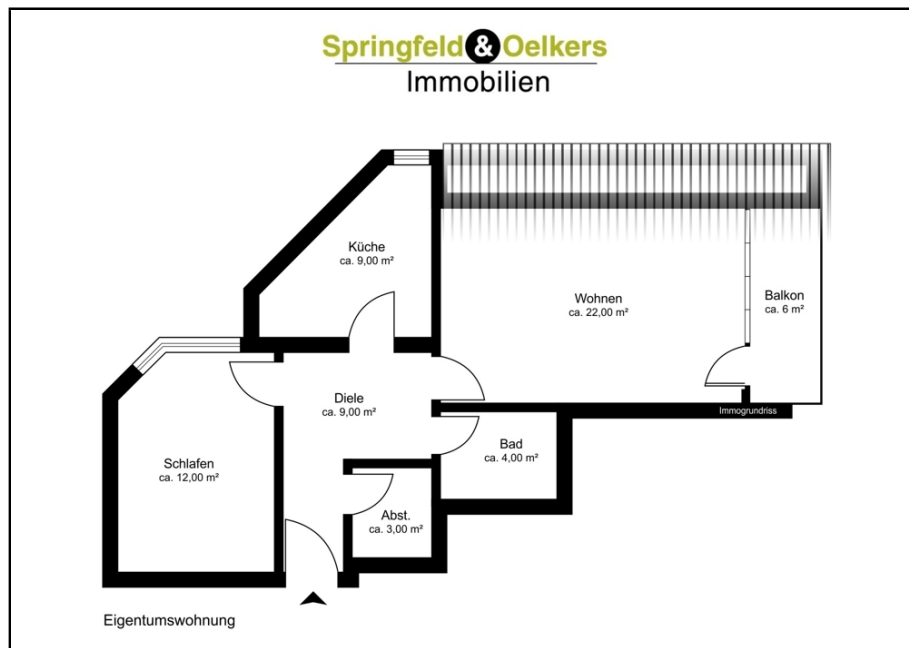
wohnliches Dachgeschoss



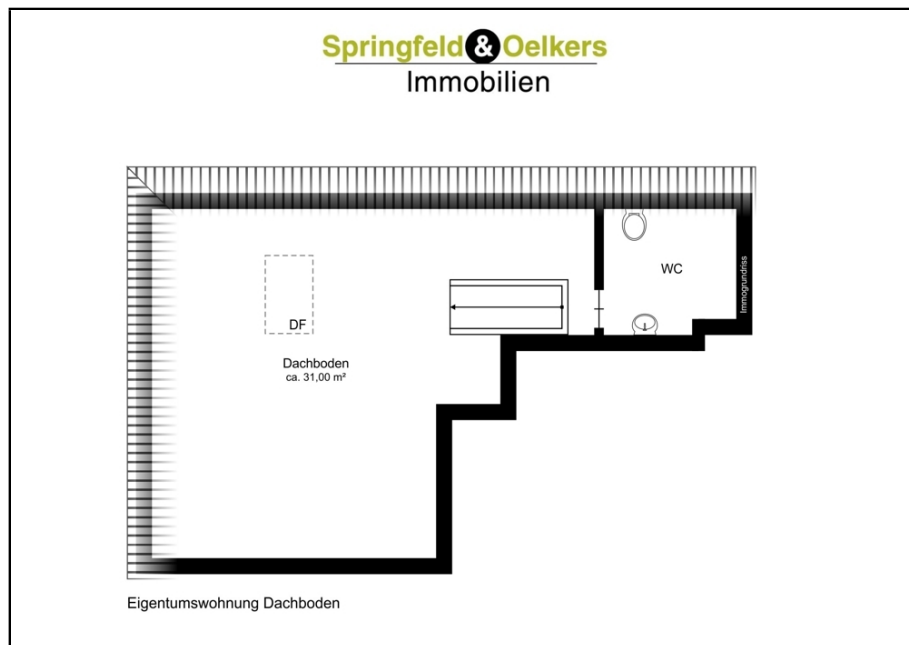
Balkon Außenansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss Wohnung



Grundriss wohnliches Dachgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.