

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. EH703

Kaufobjekt

Hamburger Landstraße 13c, 21465 Wentorf bei Hamburg

Ihr Ansprechpartner:

Geschäftsführer Stefan Springfield

040 - 46 99 69 39

Wohnen am Waldrand mit Stil



Titel Wentorf

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21465
Ort	Wentorf bei Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Wentorf bei Hamburg
Wohnfläche	ca. 253 m ²
Nutzfläche	ca. 91 m ²
Anzahl Zimmer	9
Grundstücksgröße	ca. 1.701 m ²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	899.000,00 €
Provision	6,25% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1970

Zustand	Gepflegt
Endenergieverbrauch	162,30 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2009
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Dist. Kindergarten (km)	0,75 km
Dist. Grundschule (km)	1,10 km
Dist. Realschule (km)	1,40 km
Dist. Gymnasium (km)	1,40 km

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

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0172 - 419 92 06
Fax: 040 - 46 99 69 41

Beschreibung

Diese exklusive Immobilie wurde 1970 auf einem ca. 1.544 qm großen Grundstück gebaut. Dazu kommen noch ca. 157 qm Anteil (1/3) an der Zufahrt des Hauses. Auf zwei Ebenen verteilen sich ca. 253 qm Wohnfläche und ca. 91 qm ausgebauter Nutzfläche.

Auf vielfältige Weise können hier die Wohnbedürfnisse der ganzen Familie oder Gäste erfüllt werden.

Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen und modernen Wohn - / Essbereich getrennt durch eine Flügeltür mit Glaseinsätzen. Im Wohnbereich sorgt ein Kamin wohlige Wärme. Die großen französischen Flügeltüren sorgen für einen herrlichen Lichteinfall und lenken den Blick auf den wunderbar eingewachsenen Garten. Die teilweise überdachte und nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Im weiträumigen Eingangsbereich mit Treppenhaus befindet sich das Gäste WC. Vom Eingangsbereich betritt man die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von Miele. Der mit Echtholz-Parkett ausgelegte Flur trennt den Wohnbereich vom Schlafbereich. Hier befinden sich drei geräumige Schlafzimmer und das sehr geschmackvolle Vollbad mit Eckbadewanne und getrennter Dusche.

Das gesamte Obergeschoss wird aktuell als Spielfläche und Büro genutzt. Zusätzliches Highlight ist ein modernes Gäste/Jugendzimmer mit en Suite-Bad für höchste Ansprüche.

Die hier angebotene Immobilie ist voll unterkellert. Hier befinden sich abgehend vom Flur ein Raum für die Hausanschlüsse, ein Raum der als Sauna genutzt wird, ein Abstellraum, ein Heizölraum, ein Heizungsraum sowie der Betriebsraum für das aktuell nicht genutzte Schwimmbad (10 x 4 m).

Lage

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt mit ihrer Gemarkung im südwestlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie grenzt im Süden und Westen an Hamburg, im Norden an die jenseits der Bille gelegene, zum Kreis Stormarn gehörende Stadt Reinbek und im Osten an die Gemeinden Wohltorf und Börnsen. Bei Wentorf entspringt die Schulbrooksbek.

Das Objekt liegt nur einen Steinwurf von der Stadtgrenze zu Hamburg-Bergedorf entfernt.

Das Zentrum von Hamburg erreichen Sie per Auto in ca. 25 Minuten.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Anschluss zur S-Bahn Station Bergedorf ist unkompliziert.

Ausstattung Beschreibung

- Gepflegter Zustand
- Südwest-Lage
- Zugang zum Bergedorfer Gehölz
- Großzügige Wohnfläche
- Ausgebauter Nutzfläche
- Kamin
- Einbauküche
- Gäste WC
- Böden: Parkett, Fliesen
- Elektrische Rolläden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Voll unterkellert
- Niedrige Nebenkosten durch Solar

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.

Der neue Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung vorliegen.

6,25% inkl. MwSt. Maklercourtage. Verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

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,

Springfeld & Oelkers

Immobilien

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



Gäste WC



Flur Eingangsbereich

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Essbereich



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur



Vollbad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Kinderzimmer



Terrasse

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Ansicht Terrasse



Garten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gästezimmer mit en Suite



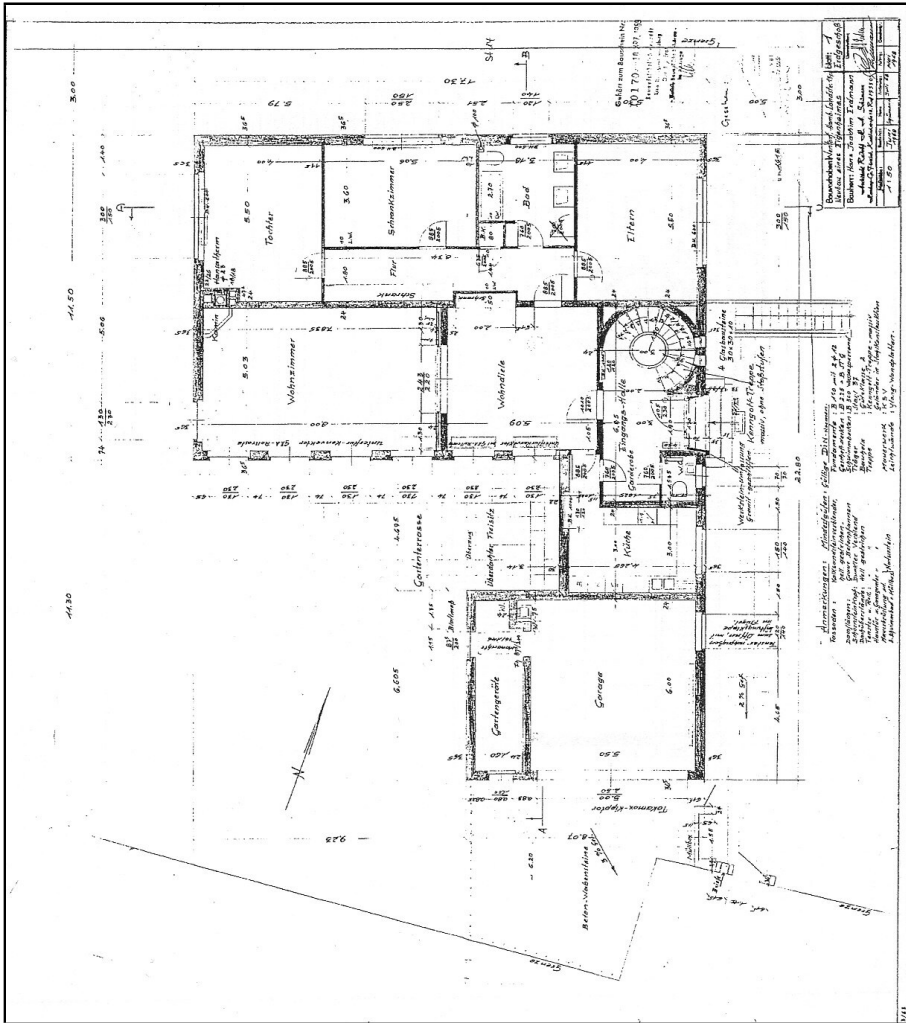
Gästezimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



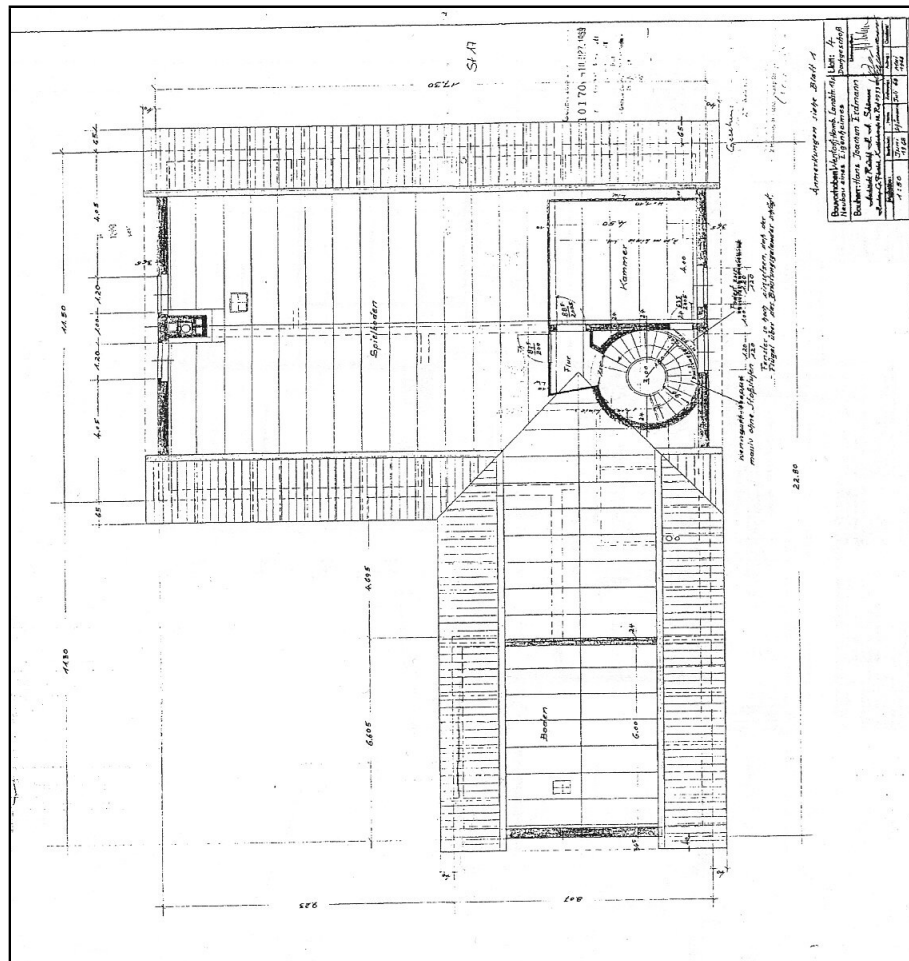
Eingangsbereich



Grundriss EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss DG

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: springfeld@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

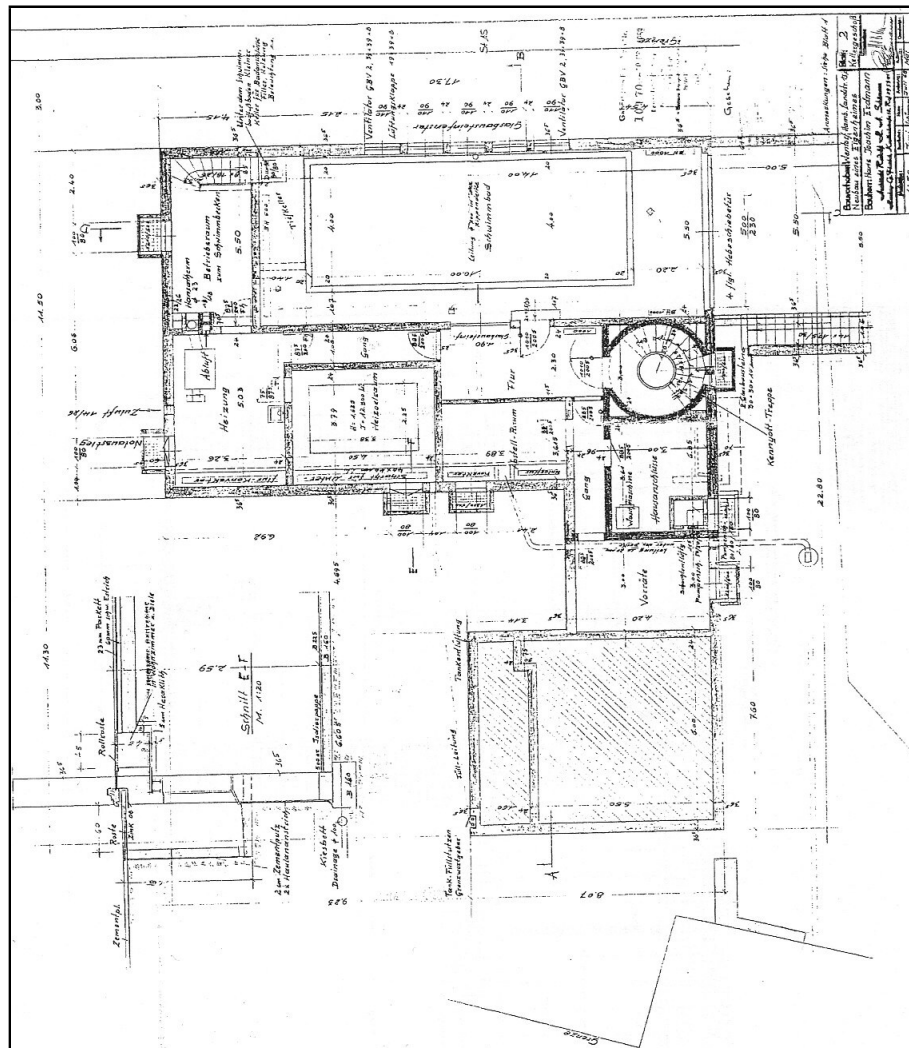
Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0172 - 419 92 06

Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss KG

Internet: www.springfeld-oelkers.de

E-Mail: springfeld@springfeld-oelkers.de

Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39

Mobil: 0172 - 419 92 06

Fax: 040 - 46 99 69 41

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.