

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. PO-BQ126

Kaufobjekt

Haberlands Grund 15, 21465 Wentorf

Ihr Ansprechpartner:

Geschäftsführer Philip Oelkers

040 - 46 99 69 39

Stilvolles Stadthaus in zentraler Lage



Titel Wentorf

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
PLZ	21465
Ort	Wentorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Nutzfläche	ca. 83 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 1.600 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	649.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt

Endenergieverbrauch	187,70 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	5
Stellplätze	2 Carports 2 Freiplätze
	0,75 km
Dist.Kindergarten (km)	
	0,80 km
Dist.Grundschule (km)	
Dist. Realschule (km)	0,40 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

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

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0173 - 615 41 84
Fax: 040 - 46 99 69 41

Beschreibung

Inmitten des begehrten Ortes Wentorfs bei Hamburg befindet sich ein wunderschönes Endreihenhaus, das mit seiner außergewöhnlichen Architektur und viel Platz für Familien mit Kindern besticht. Auf beeindruckenden 163 Quadratmetern Wohnfläche bietet es Platz für jeden Bedarf.

Das Endreihenhaus in Hanglage betritt man ebenerdig im Erdgeschoss und wird von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen. Im Eingangsbereich findet man viel zusätzlichen Stauraum in sogenannten "Kellerersatzräumen" sowie eine separate Gästetoilette mit Dusche und den Waschraum. Im angrenzenden Souterrain, der durch die Hanglage tatsächlich eine Ebene höher ist als der Eingangsbereich, gibt es zwei weitere Zimmer, die wahlweise als Büros, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden können. Die Räume sind in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Eine Ebene höher befindet sich die zeitlose, weiße Küche mit allen Elektrogeräten, die das Herz des Koches höher schlagen lässt. Vor der Küche befindet sich der Essbereich mit einem großen Erkerfenster ins Grüne. Ein geräumiges Schlafzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Eine Ebene höher geht es weiter in das riesige Wohnzimmer, das dank der großen, bodentiefen Fensterelemente lichtdurchflutet ist und einen herrlichen Blick auf das ca. 1.600 Quadratmeter große Grundstück (im Sondernutzungsrecht) ermöglicht. Die gepflasterte Terrasse war ursprünglich einmal Teil der Wentorfer Burganlage.

Die Galerie auf der darüberliegenden Etage verläuft bis zur Spitze des Daches und bietet ein imposantes Raumgefühl. Eine elektrische Markise über dem rautenförmigen Glaserker bietet die Möglichkeit im Sommer die Galerie und das Wohnzimmer zu verdunkeln. Ein ebenfalls elektrisch zu öffnendes Lüftungsfenster am höchsten Punkt der Galerie sorgt bei Bedarf für frische Luft. Im Wohnzimmer finden Sie einen Kamin, der, nach erneuter Zulassung durch den Schornsteinfeger, das ganze Haus mit wohliger Wärme versorgt. Hierfür müsste der neue Eigentümer noch eine Schornsteinabdeckung installieren. In der Zwischenebene zwischen Galerie und Wohnzimmer befindet sich das Hauptschlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer und das hell geflieste, mondäne Vollbad mit Badewanne, getrennter Dusche und Doppelwaschtisch.

Insgesamt stehen 5 Zimmer auf 6 Ebenen zur Ver-

fügung, jedes davon mit viel Platz und Tageslicht. Zusätzlich noch die beiden Büros im Souterrain.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist das Doppelcarport direkt auf dem Grundstück. Hier sind zwei Autos sicher untergebracht. Auf der gepflasterten Fläche vor dem Carport können weitere 2-3 Autos problemlos parken. Für Gästeparken ist somit gesorgt. Der große Garten (ca. 1.600 qm) rund um das Haus bietet Platz zum Spielen, Entspannen und Grillen. Hier können Kinder tobend auf Entdeckungstour gehen, während Eltern auf der ca. 40 qm großen Terrasse gemütlich verweilen. 2 Geräteschuppen auf dem Grundstück verstauen die Gartenmöbel, Geräte und den voll funktionstüchtigen Aufsitzmäher (alles im Kaufpreis enthalten).

Dieses zauberhafte Endreihenhaus ist perfekt für Familien, die viel Platz und Komfort suchen. Die außergewöhnliche Architektur und die helle, moderne Einrichtung schaffen ein besonderes Wohnenerlebnis. Angesprochen werden Familien mit einem gehobenen Lebensstil und Sinn für klare Linien und moderne Architektur. Im Kaufpreis ist der Austausch der vorhandenen und funktionierenden Gasheizung bereits berücksichtigt worden. Die ländlich gelegene Gemeinde Wentorf bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und besten Anschluss an die Hansestadt Hamburg.

Lage

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt im südwestlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie grenzt im Süden und Westen an die Hansestadt Hamburg und liegt etwa 20 km östlich der Hamburger Innenstadt und zählt zu den beliebtesten Lagen im Hamburger Speckgürtel.

Heute ist Wentorf ein Ort mit rund 11.000 Einwohnern. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle allgemeinbildenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus, sowie die ärztliche Versorgung sind ebenfalls vor Ort gegeben. Auch werden kulturelle Veranstaltungen geboten und Sport- und Fitnessclubs lassen auch für die Freizeitgestaltung keine Wünsche offen. Die Hamburger Innenstadt lässt sich per Pkw oder von den S-Bahn-Stationen Reinbek oder Bergedorf problemlos erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Ausstattung Beschreibung

- 5 Zimmer + Galerie + 2 Räume im Souterrain
- Wirtschaftsraum
- Dachboden
- Doppelcarport + Stellplätze
- Fußbodenheizung in Küche, Wohn- und Esszimmer
- Ca. 40 qm gepflasterte Terrasse
- 2 Geräteschuppen
- offener Kamin
- Einbauküche

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 Grund-

stück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

3,57% inkl. 19% MwSt. Maklercourtage. 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.

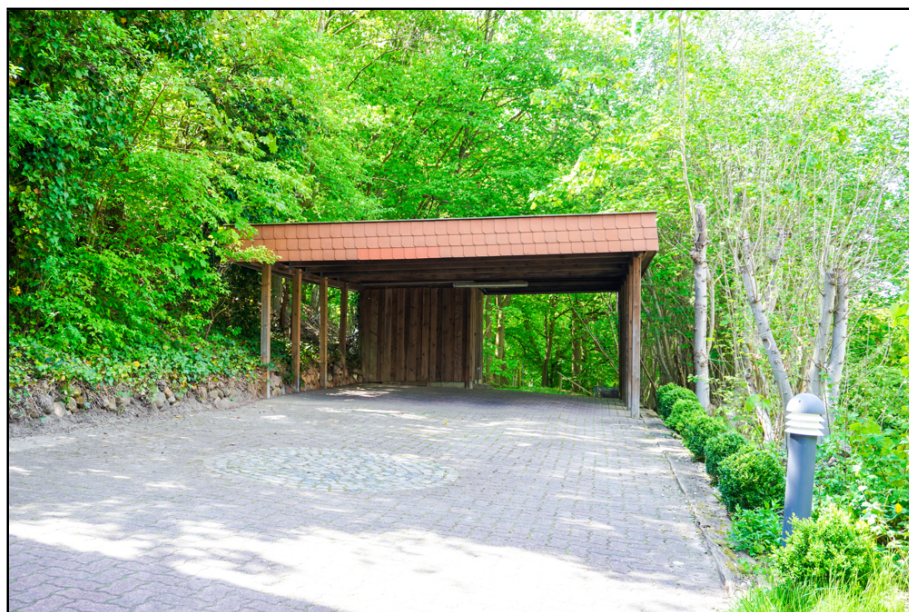
Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Frontansicht



Doppelcarport

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingangsbereich



Gäste WC mit Dusche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche



Esszimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Wohnen mit Kamin

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Terrasse



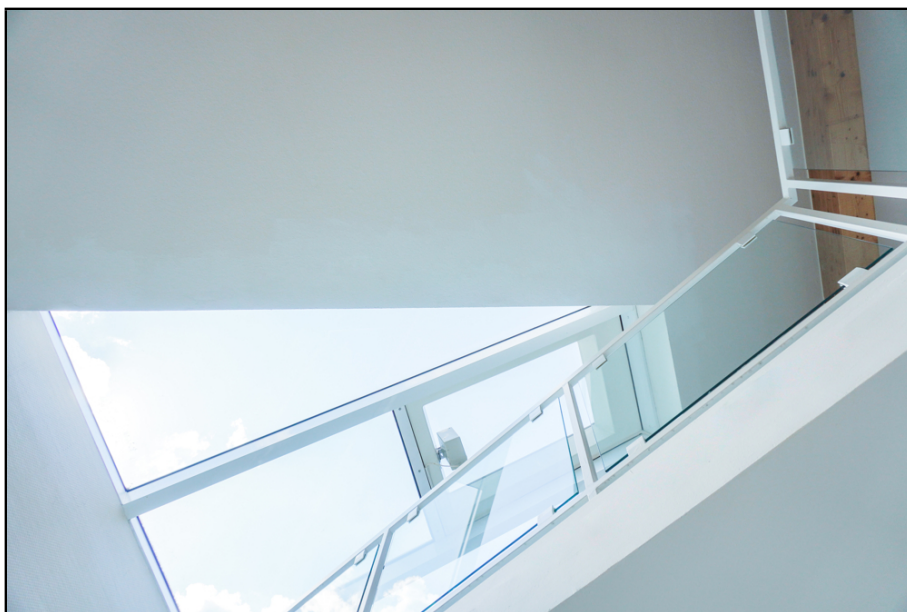
Gartensicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gartensicht 2



Galerie/Luftraum

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer



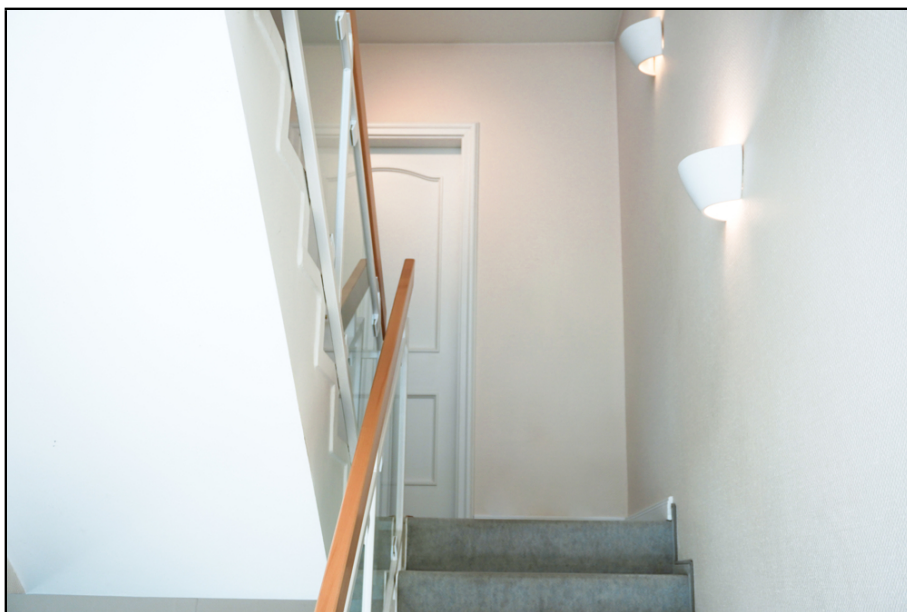
Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Vollbad



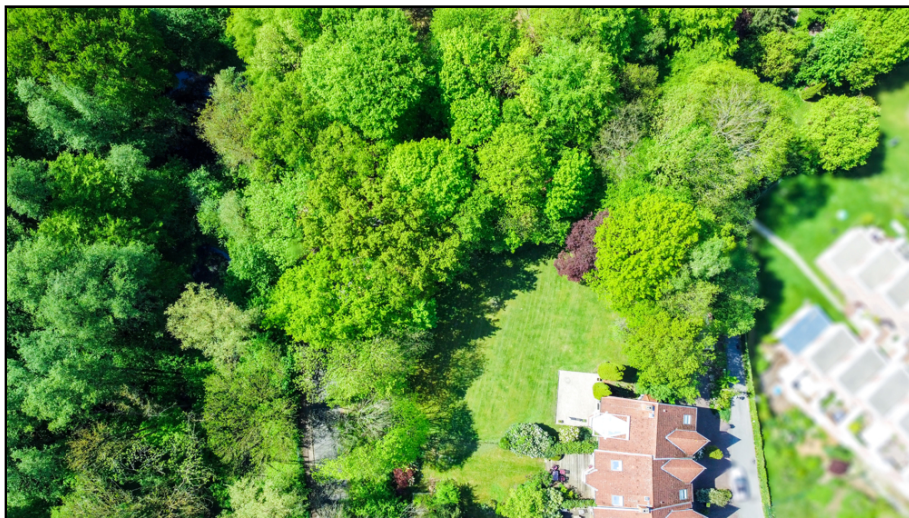
Aufgang

Springfeld & Oelkers

Immobilien



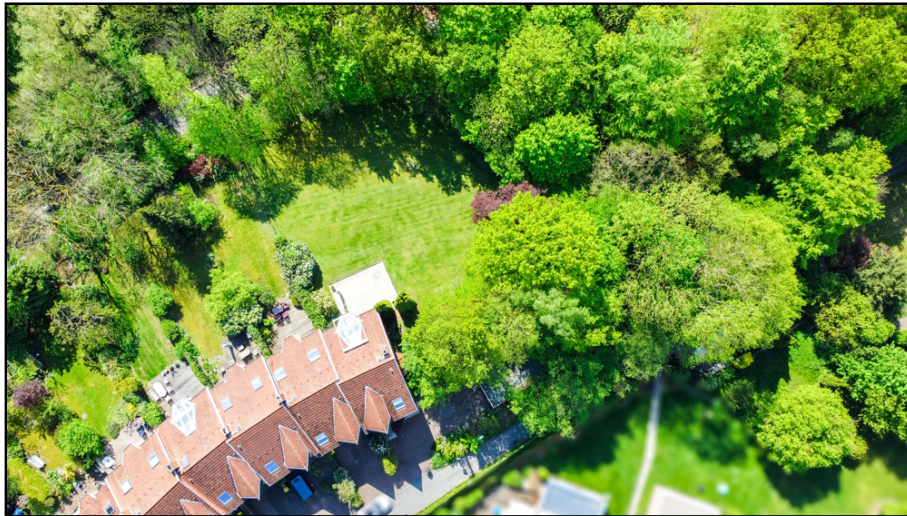
Galerie



Drohne 1

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Drohne 2

A promotional graphic for Springfield & Oelkers Immobilien. It features a group of seven smiling professionals (four women and three men) in business attire. The background behind them is a stylized, colorful architectural drawing of a building structure. The text is overlaid on a green and white background.

**Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei & marktgerecht**

Springfeld & Oelkers
Immobilien

Alte Holstenstraße 61 • 21029 Hamburg
Tel. 040 - 46 99 69 39 • www.springfeld-oelkers.de

Anzeige

Springfeld & Oelkers

Immobilien

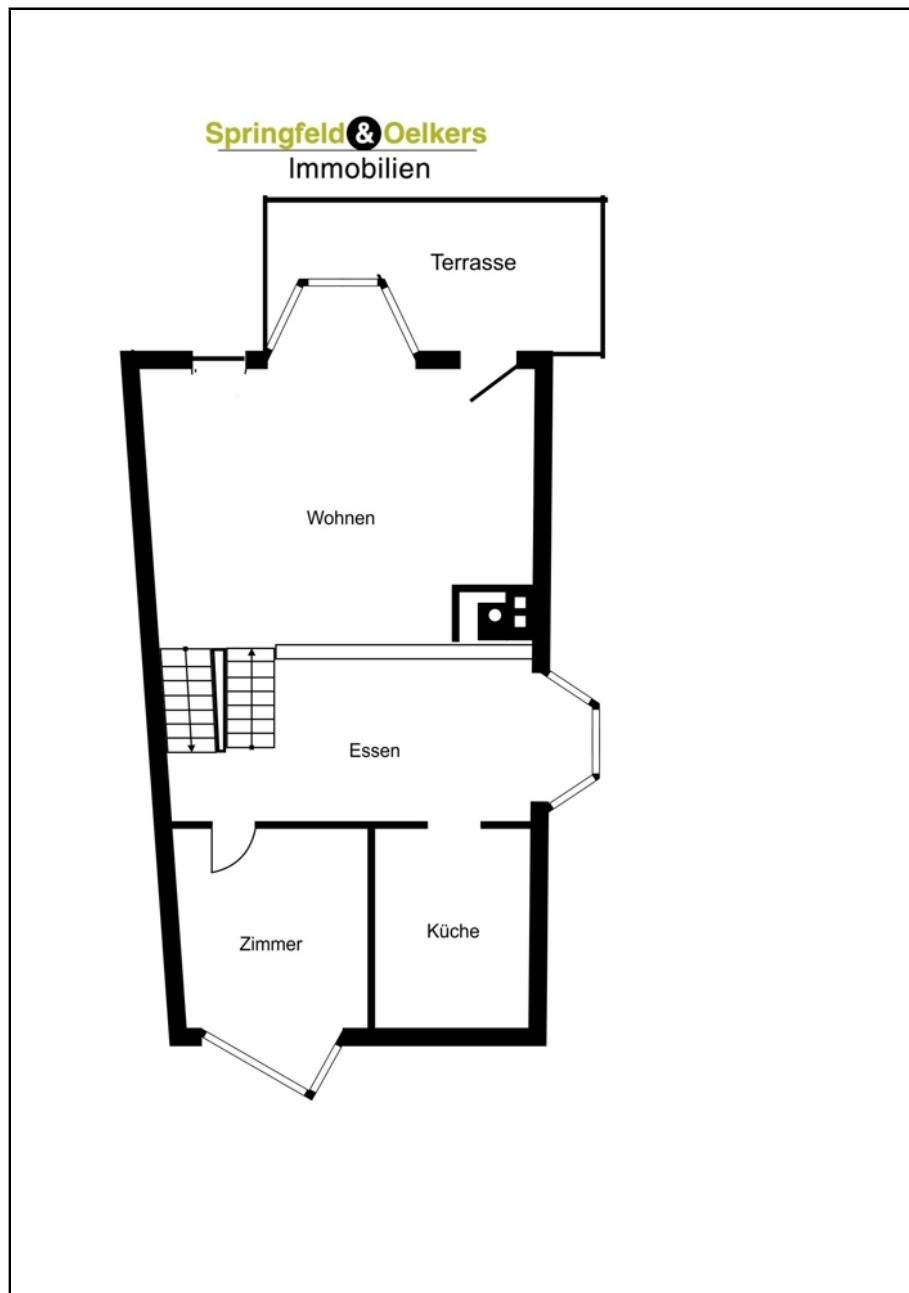
Springfeld & Oelkers
Immobilien



Grundriss EG:ST1

Springfeld & Oelkers

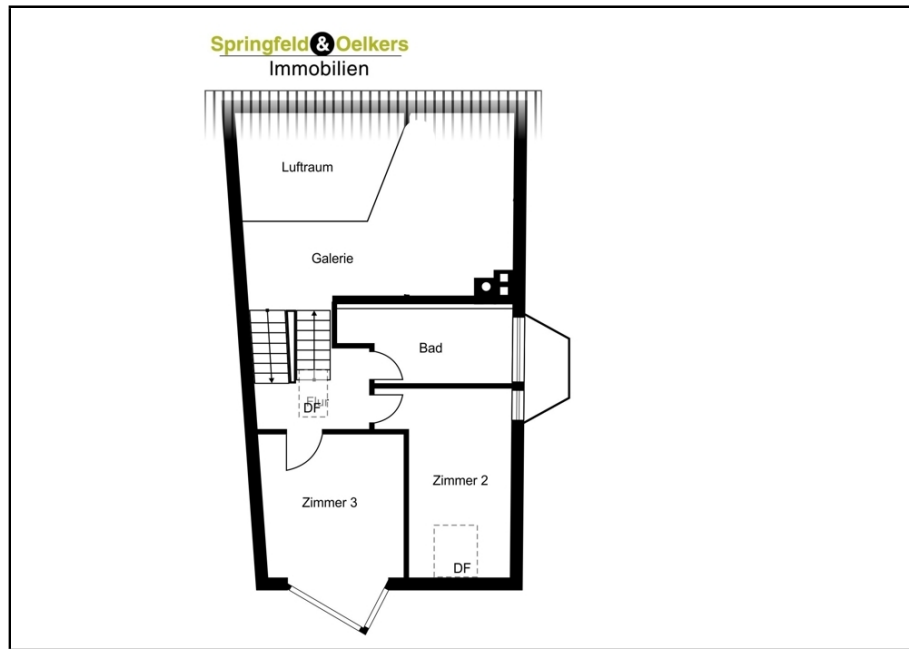
Immobilien



Grundriss EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss_OG

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.