

# Luxuriöses Einfamilienhaus

22391 Hamburg / Wellingsbüttel, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 23



Wohnfläche ca.: **156 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Luxuriöses Einfamilienhaus

Objekt ID	23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22391 Hamburg / Wellingsbüttel
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	156 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	980 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2002
Zustand	neuwertig
Ausstattung	Luxus
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Krüppelwalmdach, Massivbauweise, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus beeindruckt durch eine moderne Architektur, ein warmes Erscheinungsbild sowie einige spannende Details im Inneren des Hauses. Das Haus wurde 2002 gebaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der Eingangsbereich ist großzügig und hell gestaltet. Es ergibt sich ein freundliches Gesamtbild, das die Bewohner und Besucher stilvoll willkommen heißt.

Das Wohnzimmer wirkt mit warmen Holzelementen und dem Kamin einladend und sehr gemütlich. Durch die großen Fensterfronten erhalten Sie einen freien Blick in den uneinsehbaren Garten.

Auch in der Küche geht es modern zu und beeindruckt mit hochwertigen Materialien und anderen Annehmlichkeiten, die man in einer Küche so braucht. Auch hier ist die Farbgestaltung so dezent und in natürlichen Tönen wie im Rest des Hauses gehalten.

Das Gäste WC sowie das Vollbad mit Badewanne im Obergeschoss präsentieren sich in etwas mehr hellen modernen Grau - und Weiß Tönen sowie zeitgemäßen Designer Armaturen. Aufgrund der großen Fenster werden auch hier die Räume mit Tageslicht versorgt.

Das Obergeschoss bietet mit 3 weiteren Zimmern individuellen Rückzugsort für alle Bewohner.

Der Garten ist pflegeleicht gehalten und viel Unkraut jähten entfällt hier. Die Terrasse mit SW-Ausrichtung bietet den perfekten Ort, um viele Sonnenstunden zu genießen.

## Sonstiges

Die Courtage beträgt 6,25 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2002





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN

Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja



## Lage

Wellingsbüttel gilt unter den Stadtteilen des Alstertals als besonders gefragt und renommiert. Wer hier wohnt, schätzt die grüne Umgebung, den Alsterlauf, den hohen Freizeitwert des Stadtteils bei gleichermaßen exzellent ausgeprägter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Wellingsbüttel vereint Citynähe und Natur wie kaum ein anderer Stadtteil Hamburgs. Neben Charme sind der neu gestaltete Wellingsbütteler Markt mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute S-Bahn-Anbindung weitere Vorteile dieses Standortes.

Das nahe gelegene Alstertal Einkaufszentrum im Nachbarstadtteil Poppenbüttel ist sowohl für kleine Besorgungen als auch für einen ausgiebigen Samstagsbummel mit der ganzen Familie bestens geeignet. Bekannt ist das Alstertal außerdem für seine hohe Dichte guter Gastronomie, wie zum Beispiel das Fischrestaurant STOCK`S in Lemsahl-Mellingstedt, dem „Wellington“ in Wellingsbüttel oder dem „LOCKS“ in Poppenbüttel.

Als Naherholungsgebiet liegt der Alsterlauf vor der Tür. Für Sportbegeisterte - ob Läufer, Radfahrer oder Ruderer - ist die Alster mit dem Wanderweg interessant. Auch auf der Alster kann man sich sportlich betätigen - mit dem Ruderboot, Kajak oder Kanu.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Rückseite



Garten

