

Barrierefrei und Modern: Neuwertige 2 Zimmerwohnung mit Terrasse und Tiefgarage

21465 Wentorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-99



Wohnfläche ca.: **59,10 m²** - Zimmer: **2**



Barrierefrei und Modern: Neuwertige 2 Zimmerwohnung mit Terrasse und Tiefgarage

Objekt ID	SF-99
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	21465 Wentorf
Wohnfläche ca.	59,10 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Ausstattung	Gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Offene Küche, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.
Hausgeld	228 EUR



Objektbeschreibung

Die Stadtvilla wurde 2016 gebaut und umfasst zusammen mit dem Nachbarhaus als WEG insgesamt 22 Wohneinheiten.

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Hauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten und wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausführung, einer stilvollen Gestaltung und ist barrierefrei. Auch aus der Tiefgarage können Sie ganz bequem mit dem Aufzug Ihre Wohnung erreichen.

Große bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und lassen den Parkettboden in ein warmes Licht tauchen.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- großzügiger Wohnbereich mit offen gestalteter Küche im hellen Design
- Bad mit bodengleicher Dusche und Handtuchwärmer
- Villeroy & Boch Fliesen im Bad
- Fussbodenheizung (in allen Räumen über Thermostat separat steuerbar)
- Außenrollläden
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis bereits enthalten) mit Funkfernbedienung für das TG-Tor, Zufahrtssteuerung per Ampelanlage
- kleiner Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Terrasse mit Südausrichtung

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Brennwerttherme. Zusätzlich wurde Solarthermie mit Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung auf dem Dach eingesetzt.

Der beigefügte Grundriss ermöglicht Ihnen einen Eindruck über die genaue Raumaufteilung.

Die Wohnung wird ohne Mietverhältnis geliefert.

Lt. Wirtschaftsplan gültig ab 01/2019 beträgt das monatliche Wohngeld ca. 228 € inkl. Heizkosten, davon entfallen ca. 23 € auf die Instandhaltungsrücklage.

Lt. Wirtschaftsplan gültig ab 01/2019 betragen die umlagefähigen Nebenkosten inkl. Heizung monatlich ca. 160 €.

Sonstiges



Weitere Informationen und Immobilienangebote erhalten Sie auf unserer Internetseite unter <https://www.schulze-filges-immobilien.de/>

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposées 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 sowie vom Käufer zahlbar.

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.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.08.2023
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² ·a)



Lage

- Nähe zu Hamburg
- modernes Wohnquartier
- beschauliches Zentrum mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften
- intakte Infrastruktur mit Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen
- große Auswahl an Freizeitangeboten und Nähe zum Sachsenwald
- Anbindung an die A24 /A25 sowie S-Bahn Anschluss (S21) im benachbarten Reinbek





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

