

Wedel

# Junges, sorgenfreies und top gepflegtes Zinshaus (aufgeteilt nach WEG)

Número de propiedad: CC24224A017\_online



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 390,3 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## De un vistazo

Número de propiedad	CC24224A017_online	Precio de compra	1.495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 390,3 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Año de construcción	1995	Espacio total	ca. 390 m <sup>2</sup>
		Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	19.04.2034	Consumo de energía final	94.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	C



Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## La propiedad





Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## La propiedad



Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## La propiedad



Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## La propiedad







Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## Una primera impresión

Mit Exklusivmandat bieten wir Ihnen hier dieses top gepflegte, vollvermietete Zinshaus an: - 6 Wohnungen (aufgeteilt nach WEG) - 6 Stellplätze - Rotklinker Baujahr 1995 - alle Wohnungen ca. 65 m<sup>2</sup> mit je 3 Zimmern - jeweils großer Sonnenbalkon oder Terrasse mit Süd-West Ausrichtung - Wannenbäder mit Tageslicht - Durchschnitt der Kaltmieten unter 12,- Euro pro Quadratmeter - neue Heizung aus 2022 / Energieklasse C - Vollkeller - Fahrräder, Wäsche, Abstellräume - durchdachte Grundrisse - gute Belichtung der Wohnungen - keine Investitionen erforderlich - gute und ruhige Mieterschaft - über 800 m<sup>2</sup> gepflegtes Grundstück - sehr ansprechende Nachbarschaftsbebauung - keine Baulasten eingetragen Die Mieten sind momentan vergleichsweise moderat, denn im wenigen Kilometer entfernten Rissen würden wahrscheinlich ca. 5,- Euro pro Quadratmeter mehr verlangt werden.

Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## Todo sobre la ubicación

Die attraktive Lage Wedels in direkter Elbnähe und die Nähe zu Hamburg sind Indikatoren, die für langfristig stabile Immobilienwerte mit Steigerungspotenzial stehen! Der Elbstrand, der Stadthafen, die Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm-Höft mit dem Schulauer Fährhaus und das Strandbad locken ans Wasser. Wedel ist ausgesprochen familienfreundlich und bietet neben sämtlichen Schulformen mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten. Mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kitas, Schulen und diversen Sportvereinen bietet Wedel alles, was rund um den eigenen Wohnort benötigt wird. Sämtliche Angebote für die Erledigungen des täglichen Bedarfs können in wenigen Fußminuten erreicht werden. Das familiäre 33.000-Seelen-Städtchen bietet ein breites Freizeitangebot wie zum Beispiel Segeln mit dem nahegelegenen Hamburger Yachthafen, Reiten, Tennis, Hockey, Schwimmen und Basketball beim überregional bekannten SC Rist Wedel. Die S-Bahn-Linie S1 und zahlreiche Busverbindungen sorgen für eine sehr gute Anbindung an den Hamburger Nahverkehr, so ist das Pendeln nach Hamburg leicht möglich und die schnelle und direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt dauert nur ca. 38 Minuten bis zum Jungfernstieg. Die Strecke ist mit dem Auto oft in einer guten halben Stunde zu erledigen. Damit nicht genug, denn Wedel bietet Ihnen eine besonders ausgewogene Mischung aus Natur, Kultur und Tourismus. So gelangen Sie schnell zum Schulauer Strand und haben auch die Holmer Sandberge mit der größten Binnendünenfläche in Schleswig-Holstein ganz in der Nähe.



Número de propiedad: CC24224A017\_online - 22880 Wedel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburgo - Comercial

E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)