



## **Einfamilienhaus, mediterraner Stil im schönen Wellingsbüttel**

in 22391 Hamburg

Kaufpreis: EUR 1.600.000,-

Baujahr: 1979

Maklercourtage für den Käufer: 3 % zzgl. MwSt verdient und fällig direkt nach dem notariellen Kaufvertrag.

Der Verkäufer zahlt an uns auch entsprechend eine Courtage.

Grundstücksfläche: 839 qm

Wohnfläche: ca. 230 qm

Anzahl Zimmer: 9 Zimmer

## Energie / Versorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis: 1979

Wesentliche Energieträger Heizöl EL

Energieklasse: G

Endenergieverbrauch: 223,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Ausstattung:

Die Südwest Lage schenkt dem Haus ein angenehmes Licht. Im EG befindet sich eine große Galerie mit Wendeltreppe. Es gibt im EG, sowie im Keller jeweils ein gefliestes WC und im OG ein marmoriertes Vollbad. Im Haus ist noch Teppichboden verlegt. Die Wände sind verputzt, dem aktuellen Trend entsprechend sind die Wände nicht tapeziert. Der Dachboden ist ausbaufähig.

Energie / Versorgung: Ölheizung (Öltank 1 Jahr alt)

Garage: das Haus verfügt über eine Garage mit einem Geräteraum im hinteren Bereich zum Garten.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis ist bereits in Arbeit und in ca. zwei Wochen verfügbar.

Sämtliche Räume befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

## Lage:

Wellingsbüttel hat als Wohnort viel zu bieten. Es bietet sich besonders für Pärchen oder Familien an, die Wert auf eine zentrale Lage und gleichzeitig eine ruhige und gepflegte Wohnatmosphäre legen. Das angebotene Objekt befindet sich zudem in einer exklusiven Sackgassenlage und besticht durch eine hochwertige und liebevoll gepflegte Ausstattung.

Trotz der idyllischen Ruhe und der Nähe zur Natur genießen Sie die Vorteile einer zentralen Lage:

5 Minuten fußläufig gelegen liegt der S Bahnhof Hoheneichen. In nur 25 Minuten erreicht man mit der S Bahn den Hamburger Hauptbahnhof. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit auch ca. 25 Minuten.

Zur nächsten Kita sind es nur ein paar Schritte, zur Grundschule 1 km. Auch an Freizeitmöglichkeiten mangelt es nicht. Zum Beispiel liegt der Tennisverein THC Klipper gleich um die Ecke.

Zum Alsterwanderweg sind es 1,7 km zu Fuß und auch der Friedhof Ohlsdorf der sehr schön für einen Spaziergang ist liegt gleich um die Ecke.

Einkaufsmöglichkeiten bietet das Alstertaler Einkaufszentrum, gelegen am S Bhf Poppenbüttel. Zu Fuß erreicht man das AEZ in 35 Minuten oder fährt zwei Stationen mit der S Bahn.

**VERKAUF UNTER AUSCHLUSS DER GEWÄHRLEISTUNG.**

