

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wentorf bei Hamburg

### **RUHE UND NATUR „ 4 Zi-Terrassenhaus in 21465 Wentorf bei Hamburg“**



Objekt-Nr. OM-439459

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **498.000 €**

21465 Wentorf bei Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	382 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene moderne 4 Zimmerwohnung mit einer Gesamtwohnfläche

ca. 125,5 m<sup>2</sup> (die Raumverteilung siehe den beigefügte Grundriss) wurde im Jahre 1982 in konventioneller Bauweise auf einem 2.218m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger jedoch zentraler Lage Wentorf errichtet.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde die Außenwände komplett gedämmt.

Die Wohnanlage umfasst zwei Terrassenhausreihen mit insgesamt 11 Wohnungen und liegt in landschaftlich schöner Umgebung, abgetrennt von jeglichem Durchgangsverkehr.

Sie gelangen über Terrassenstufen in die Wohnung, die dadurch den Charakter eines Reihenbungalows vermittelt.

Bei Interesse kann ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage der benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft gegen 12.500,- € erworben werden.

Der Zugang zur Garagenanlage erfolgt ebenfalls über den Wohnweg.

## Ausstattung

Ausstattung

Heizung: eigene Gaszentralheizung (Bj. 2014) incl. Warmwasseraufbereitung.

Fussboden:

Fliesen - Diele, Flur, Bad, Küche, WC

Parkett - Wohnzimmer

Laminat - Zimmer

Einbauküche: Ober/ Unterschränke, Spüle, E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wohngeld:

Das monatlich zu zahlende Wohngeld für Bewirtschaftung, Instandhaltungsrücklage und

Verwaltungsgebühren beträgt zurzeit EUR 364,- (Wohnung) EUR 18,- (TG-Stellplatz).

## Lage

Lage

Gewissermaßen als „Idylle mit Großstadtanschluss“ erwartet Sie Wentorf mit seinen ureigenen Reizen eines beliebten Hamburger Villenvorortes: Ruhe, Harmonie und Herzlichkeit. Und vor allem: überall viel Grün, dichte Wälder und weite Wiesen. Die Gemeinde Wentorf liegt direkt an der östlichen Stadtgrenze von Hamburg-Bergedorf, nur 20 Autominuten von der Hamburger City entfernt. Die Bushaltestelle der Linie 235, welche zu den S-Bahnhöfen Reinbek und Bergedorf fährt, ermöglicht ein schnelles Erreichen sämtlicher Ziele innerhalb Hamburgs mit öffentlichen Verkehrsmitteln, liegt in 5 Gehminuten entfernt.

Die Gemeinde Wentorf verfügt über sämtliche Schulformen und Kindertagesstätten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Sehr gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (Golf, Tennis, Reiten, Wandern) finden Sie vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das Zentrum Wentorfs. Bergedorf stellt mit einem Einkaufszentrum, einer Fußgängerzone sowie Theater und Kino den Mittelpunkt der Sachsenwaldvororte dar und ist in weniger Minuten mit Bus oder Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



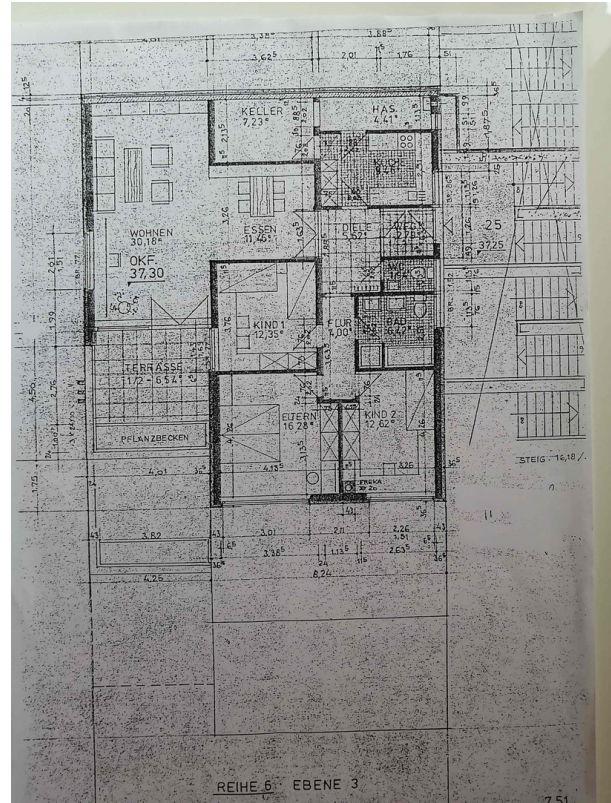
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

