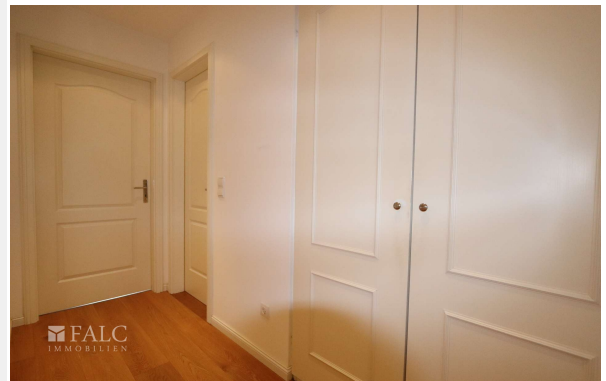




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLe-57822

**PREIS GESENKT!! TOP LAGE !!! Traumhafte Etagenwohnung in Hamburg- Wellingsbüttel**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**399.000,00 €**

**3,57% vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>71,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.07.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.07.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*In der wohlhabenden Hamburger Wohngegend Wellingsbüttel finden Sie idyllisches Grün, gehobenes Wohnen und eine exklusive Atmosphäre. Der Stadtteil gehört zum Bezirk Wandsbek und zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zur Alster und zum Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook aus.*

*Das Zentrum von Wellingsbüttel ist geprägt von zahlreichen kleinen Geschäften, Restaurants und Cafés, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die ruhigen Altbastraßen mit ihren charmanten Häusern verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.*

*Die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung machen Wellingsbüttel zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Singles. In der Nähe befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten sowie ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel der Golf Club Treudelberg oder der Alsterwanderweg.*

*Mit der S-Bahn ist man in nur ca. 30 Minuten in der Hamburger Innenstadt und auch die Autobahnauffahrt ist schnell zu erreichen. Trotz der stadtnahen Lage bietet Wellingsbüttel somit ein ruhiges und entspanntes Wohngefühl.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einer charmanten 2-Zimmerwohnung in einer der begehrtesten Lagen Hamburgs, Wellingsbüttel. Hier treffen städtische Eleganz und naturnahe Idylle aufeinander, um Ihnen ein Leben voller Ruhe, Komfort und Wohlbefinden zu bieten. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der Helligkeit und der Wärme des Parkettbodens empfangen, der sich durch das gesamte Wohnzimmer zieht. Große Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen ausgezeichneten Schallschutz, sodass Sie jederzeit die Ruhe genießen können, die Sie verdienen. Das Wohnzimmer öffnet sich zu einem der zwei Balkone – ein perfekter Ort, um bei einer Tasse Kaffee den Tag zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Der zweite Balkon, zugänglich vom Schlafzimmer aus, bietet einen zusätzlichen Rückzugsort, um die frische Luft zu genießen. Das großzügige Schlafzimmer bietet genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und lässt Sie jeden Morgen erfrischt aufwachen. Das zeitlose Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und einer komfortablen Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Komfort und Flexibilität, auch wenn Sie Besuch empfangen. Die gut durchdachte Küche bietet genügend Raum, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Von hier aus haben Sie einen weiteren Zugang zum Balkon und können den Blick auf den gemeinschaftlich genutzten Garten schweifen lassen, der besonders im Sommer zu einem beliebten Treffpunkt für die Bewohner wird. Ein idyllischer Rückzugsort mitten in der Stadt! Zu Ihrem neuen Zuhause gehört selbstverständlich auch ein Tiefgaragenstellplatz mit separaten Grundbuch, der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart und Ihrem Auto einen sicheren Ort bietet. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für weiteren Stauraum und rundet das großzügige Platzangebot ab. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, ein Zuhause, das darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Lassen Sie sich von der harmonischen Kombination aus Komfort, Stil und Natur verzaubern und machen Sie diesen besonderen Ort zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Zögern Sie nicht – Ihr neues Zuhause in Wellingsbüttel erwartet Sie!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

***Diese stilvolle 2-Zimmerwohnung bietet eine umfangreiche Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Praktikabilität vereint.***

***Tiefgaragenplatz: Ein fester Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung, wodurch Ihr Fahrzeug sicher und bequem abgestellt werden kann.***

***Kellerraum: Zusätzlich steht Ihnen ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung, der idealen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.***

***Parkett: In den Wohnräumen sorgt hochwertiges Parkett für eine warme und einladende Atmosphäre.***

***Gäste-WC: Das Gäste-WC ist mit einem modernen Hänge-WC ausgestattet und bietet zudem einen praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.***

***2 Balkone: Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die Ihnen zu verschiedenen Tageszeiten sonnige und schattige Plätze im Freien bieten.***

***Gartennutzung: Der gemeinschaftlich genutzte Garten lädt dazu ein, die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Grünen zu verbringen.***

***Dreifachverglasung: Dank der Dreifachverglasung zur Straßenseite, genießen Sie optimalen Schallschutz und hervorragende Energieeffizienz.***

***Klassische Einbauküche: Die Wohnung ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die alle notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum bietet, um Ihre kulinarischen Ideen umzusetzen.***

### **Sonstiges**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns gerne an, wir stehen Ihnen von Montag bis Samstag von 10.00-18.00 Uhr persönlich zur Seite.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

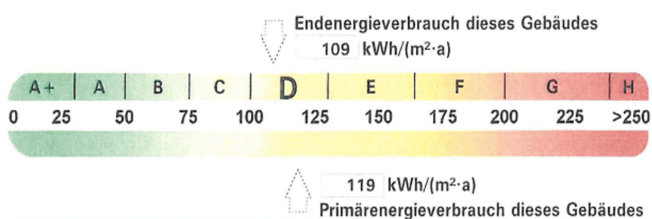
IMMOMANAGER

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer<sup>2)</sup> HH-2018-002014426** 3  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

### Energieverbrauch



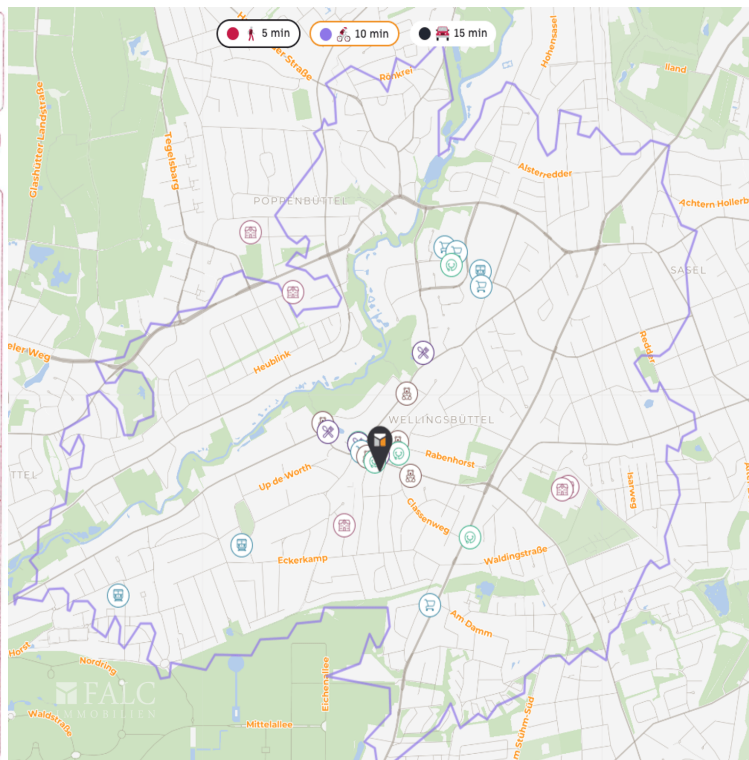
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

109 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	111.915	30.969	80.946	1,11
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	119.252	28.236	91.016	1,09
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	114.250	26.474	87.776	1,13



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



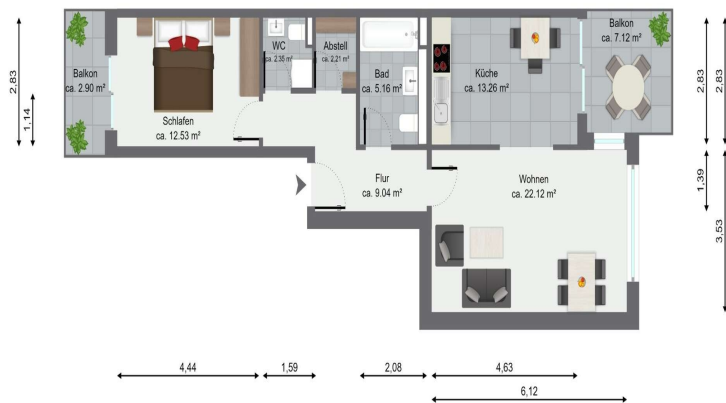
WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)