

Quickborn

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnkomfort in naturnaher Lage

Property ID: 25106010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187,47 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 633 m²

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

At a glance

Property ID	25106010
Living Space	ca. 187,47 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	151.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.12.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

A first impression

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus, ein charakterstarkes Architektenhaus aus dem Jahr 1983, besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 187 m² auf einem ca. 633 m² großen Grundstück. In ruhiger, dennoch zentraler Lage nahe dem Naturschutzgebiet Himmelmoor gelegen, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, darunter drei gut proportionierte Schlafzimmer – ideal für Familien oder zur individuellen Nutzung. Zwei Badezimmer – ein Vollbad und ein Duschbad – sowie ein separates Gäste-WC runden das komfortable Wohnkonzept ab.

Der helle und großzügige Wohnbereich profitiert von großen Fensterfronten, die viel Tageslicht ins Haus lassen. An kalten Tagen sorgt ein stilvoller Kamin für eine behagliche Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche – perfekt für passionierte Hobbyköche.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung. Eine neue Gasheizung wurde 2012 installiert, und 2021 erfolgte der Austausch aller Veluxfenster im Dachgeschoss – ein weiterer Pluspunkt für den energetischen Standard des Hauses.

Die gepflegte Außenanlage ist ebenso durchdacht gestaltet wie das Haus selbst. Der Garten lädt zum Entspannen ein, während eine massive Doppelgarage ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Strecke der heutigen AKN soll in einen durchgehenden S-Bahn-Betrieb mit 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit überführt werden – eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt macht das Haus insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage schätzen, aber nicht auf zentrale Erreichbarkeit und modernen Wohnkomfort verzichten möchten – und das in einem bezugsfertigen, gepflegten Zuhause.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser

Immobilie.

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

Details of amenities

- Vollbad
 - Duschbad
 - Gäste-WC
 - Einbauküche mit Elektrogeräten
 - Kamin
 - Fussbodenheizung
 - Markise
 - Massive Doppelgarage
- Modernisierungen / Sanierungen
- 2012 neue Gasheizung
 - 2021 alle Veluxfenster im Dachgeschoss erneuert

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

All about the location

In einer verkehrsberuhigten Seitenstraße liegt das Einfamilienhaus ruhig gelegen in Quickborn.

Die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg unterstreicht die Wohnlage. Auch ohne PKW ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Quickborn bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Facharztzentrum, Restaurants, Sportanlagen und weiteren Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten. Naturliebhaber kommen im nahe gelegenen Reeders Moor mit ausgedehnten Spaziergängen und Joggingstrecken auf ihre Kosten.

Die Verkehrsanbindung nach Hamburg ist durch die A7 und B4 sowie durch die AKN mit S-Bahnanschluss und Buslinien hervorragend. Auch die Anbindung an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist sehr gut.

Der Sportpark Quickborn mit seiner Freizeitanlage auf ca. 8.000 m² Vereinsfläche bietet ausreichend Platz und beste Bedingungen für Sport- und Freizeitbegeisterte.

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 151.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25106010 - 25451 Quickborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Pierre Rosenberg

Hauptstraße 63, 25462 Rellingen

Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0

E-Mail: pinneberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com