

Wedel

# Exklusive Landhaus-Villa – Ein Zuhause der Extraklasse

????????? ??????????: 24147008

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 2.800.000 EUR • ??????????: ca. 636,03 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 4.304 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ??? ??????

|                      |                           |                  |                        |
|----------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| ???????? ??????????  | 24147008                  | ????? ???????    | 2.800.000 EUR          |
| ???????????          | ca. 636,03 m <sup>2</sup> | ???????????      | Käuferprovision        |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????            | 12                        |                  | MwSt.) des             |
| ????????????? ???    | 6                         |                  | beurkundeten           |
| ???????????          |                           | ?????????        | Kaufpreises            |
| ???????????          | 5                         | ?????????        | ????????               |
| ????? ?????????????? | 1973                      | ???????????????? | ca. 190 m <sup>2</sup> |
| ????? ?????????????? | 2 x ?????????? ???        | ????????         | ?????????, WC          |
|                      | ?????????????, 4 x        |                  | ?????????????,         |
|                      | ????????????? ?????       |                  | ????????, ?????,       |
|                      | ?????????????, 4 x        |                  | ??????,                |
|                      | ????????? ??????????      |                  | ????????????????       |
|                      |                           |                  | ?????????, ??????????  |

??????? ?????????: 24147008 - 22880 Wedel

????????????? ???????????

|                                                     |                                           |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>??????????               | ?????????????????<br>????????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ??????? ?????????????<br>????? / ??????   | ??????? ???????<br>????????????                                              | 38.92 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 14.08.2034                                | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | A             |
| ????? ???????????                                   | ????????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

??????? ???????? : 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????? : 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????? : 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????? : 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????? : 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

?? ????????



??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem Traumhaus – einer beeindruckenden Landhaus-Villa, die Eleganz, Komfort und Moderne auf höchstem Niveau vereint. Eingebettet in eine großzügige Grundstücksfläche von rund 4.300 m<sup>2</sup>, eröffnet dieses Anwesen eine neue Dimension des Wohnens. Mit einer Wohnfläche von etwa 636 m<sup>2</sup> und einem Design, das stilvolle Architektur und durchdachte Funktionalität harmonisch verbindet, erfüllt dieses Zuhause selbst die höchsten Ansprüche. Bereits beim Betreten dieses einzigartigen Anwesens spüren Sie die Atmosphäre von Exklusivität. Die durchdachte Raumaufteilung bietet nicht nur zwölf großzügige Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und fünf luxuriöse Bäder, sondern auch unzählige Wohlfühlmomente. Ob im lichtdurchfluteten Wohnzimmer, wo ein Kamin an kalten Abenden für Behaglichkeit sorgt, oder im eleganten Wintergarten – jedes Detail wurde mit Sorgfalt und Sinn für Qualität gestaltet. Die Küche, ausgestattet mit Markengeräten, lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Stilvolle Natursteinböden, hochwertige Teppiche und zeitlose Fliesen schaffen eine perfekte Balance zwischen zeitgemäßem Komfort und klassischer Ästhetik. Die maßgefertigten Einbauschränke zeugen von höchster Handwerkskunst und bieten auf allen Etagen praktischen Stauraum. Doch dieses Anwesen bietet weit mehr als nur Wohnraum. Ein privater Wellnessbereich mit Sauna lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Moderne Technik wie ein Videoalarmsystem mit Lichtschrankentechnik, eine Glasfaseranbindung und ein innovatives Heizsystem unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Hauses. Besonders bemerkenswert ist das 1993 erbaute Drainagesystem, das selbst bei extremen Witterungsbedingungen für Sicherheit sorgt. Die Energieeffizienz dieses Hauses ist beispielhaft. Mit einem Endenergiebedarf von nur 38,92 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und der Energieeffizienzklasse A steht es für Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten. Modernste Technik wie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, kombiniert mit einer Ölzentralheizung samt Wärmerückgewinnung, gewährleistet einen umweltfreundlichen Betrieb. Ergänzt wird dies durch ein leistungsstarkes Notstromaggregat und Regenwasserzisternen, die eine Bewässerung des weitläufigen Gartens mühelos ermöglichen. Das Haus wurde 1973 erbaut und über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Erweiterung und Renovierung 1993, die Erneuerung der Heizungsanlage 2014 und die energetische Dämmung im Jahr 2022. In diesem Jahr wurde das Heizsystem durch eine zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe weiter optimiert. Das großzügige Grundstück mit seinen zahlreichen Terrassen und Balkonen lädt dazu ein, die Schönheit der Natur zu genießen. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Abendessen unter freiem Himmel – hier finden Sie Ruhe und Erholung. Abgerundet wird dieses Angebot durch die hervorragende Infrastruktur. Das Anwesen bietet vier beheizte

Tiefgaragenplätze, zwei Carports sowie weitere Stellplätze im Freien. Eine Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, Familie oder als Arbeitsbereich. Für einen Kaufpreis von 2.800.000 Euro erhalten Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Luxus, Geborgenheit und Zukunftssicherheit in sich vereint. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot inspirieren und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Wohnen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 24147008 - 22880 Wedel

??????????????? ??? ????????

- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- dänische Holzfenster
- Kamin im Wohnzimmer und Wintergarten
- tischlergefertigte Einbauschränke auf allen Etagen
- Videoalarmsystem mit Lichtschrankentechnik
- Sauna / Wellnessbereich
- Wasserenthärtungsanlage
- Glasfaseranschluss
- beheizte Garage
- Einliegerwohnung
- professionelles Drainagesystem mit Hebeanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Ölzentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- 18.000 Liter Öltank
- 11 kwh Notstromaggregat
- geschlossener Carport mit Rolltoren
- 3 x 15.000 Liter Regenwasserzisterne
- Beregnungsanlage

Modernisierungen/Sanierungen:

- 1993 Umbau des Altbaus und An- und Ausbau des Untergeschosses
- 1993 Dach neu gedeckt und gedämmt
- 1993 Bau des Entwässerungskanal/ Drainagesystem, nordwestseitig
- 2014 neue Ölzentralheizung mit Wärmerückgewinnung
- 2022 Gebäude energetisch mittels Einblasdämmung gedämmt
- 2024 neue, zusätzliche Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Ölzentralheizung

??????? ?????????: 24147008 - 22880 Wedel

??? ??? ??? ???????????

Wedel liegt idyllisch an der Elbe und bietet die perfekte Mischung aus Natur und Urbanität. Nur einen Katzensprung von Hamburg entfernt, ist die Stadt ideal für Pendler, die das ruhige Leben schätzen, ohne auf die Nähe zur Großstadt zu verzichten. Mit der S-Bahn erreicht man das Hamburger Zentrum in weniger als 40 Minuten, und auch mit dem Auto ist Wedel hervorragend angebunden. Die Elbe prägt das Freizeitangebot der Stadt: Der berühmte Willkomm-Höft begeistert mit seiner Schiffsbegrüßungsanlage, und kilometerlange Spazier- und Radwege laden dazu ein, die Natur zu genießen. Wassersportbegeisterte kommen durch den Yachthafen ebenso auf ihre Kosten wie Erholungssuchende, die in einem der Cafés oder Restaurants entlang des Elbufers die Aussicht genießen möchten. Der Klövensteen ist ein 513 Hektar großes Waldgebiet bei Wedel und Hamburg, das als Naherholungsgebiet dient. Neben Wäldern, Wiesen, Teichen und einem Wildgehege bietet es Möglichkeiten für Reitsport, Wandern und Radfahren. Wedel punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Bildungsangebote und ein breites Freizeit- und Kulturprogramm machen die Stadt besonders attraktiv. Theater, Konzerte und eine lebendige Kunstszene bieten Abwechslung, während Sportvereine und moderne Freizeitanlagen für Aktive keine Wünsche offenlassen. Die harmonische Verbindung aus Natur, Kultur und hervorragender Anbindung macht Wedel zu einem Ort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet – ein Zuhause, das begeistert.

??????? ?????????: 24147008 - 22880 Wedel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.92 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ?????????: 24147008 - 22880 Wedel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (???????)  
E-Mail: pinneberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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