

EXPOSÉ

Immobilien
Wunderlich

Doppelhaushälfte in Feldrandlage von Kummerfeld



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 25495 Kummerfeld
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105 m²
Grundstücksfläche (ca.): 534 m²
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3

Kaufpreis
€ 365.000,-

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	25495 Kummerfeld
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	534 m ²
Kaufpreis	365.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	147,64 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1986
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1986 bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche eine wunderbare Grundlage, um individuelle Wohnideen zu

verwirklichen. Die attraktive Feldrandlage sorgt für eine besonders ruhige Wohnatmosphäre und eröffnet einen freien Blick ins Grüne.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien. Der Boden ist mit schönem Stäbchenparkett ausgestattet und verleiht dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre. Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für zusätzliche Gemütlichkeit. Die Küche verfügt über ein charmantes Bullaugenfenster mit Blick ins Grüne sowie ein weiteres Fenster zum Garten. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Vollbad sowie zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss ist der Nutzfläche zugeordnet und bietet ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann.

Ein Vollkeller schafft zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Zwei Stellplätze gehören ebenfalls zum Angebot. Das Haus präsentiert sich in einem soliden Zustand und bietet vor allem Potenzial für individuelle Modernisierungen. Mit wenigen gezielten Maßnahmen lässt sich hier ein modernes und individuelles Zuhause schaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!

Ausstattung:

Einbauküche
Kamin
Keller
ausgebauter Dachraum
Vollbad
Garage

Lagebeschreibung:

Kummerfeld im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein liegt im direkten Umland der Metropolregion Hamburg und verbindet eine ruhige, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohnlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung in die Hansestadt.

Der Ort ist besonders für Familien und Pendler attraktiv, da er ein naturnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die städtische Infrastruktur kombiniert. Die Anbindung nach Hamburg ist durch die nahegelegene Autobahn A23 sowie die Bahnhöfe in den umliegenden Städten wie Pinneberg sehr gut gegeben; von dort besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz der S-Bahn Hamburg, sodass die Hamburger Innenstadt in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar ist.

Für den Familienalltag ist die Versorgung ebenfalls komfortabel: Im nahen Umfeld befinden sich Kindertagesstätten sowie Grundschulen, während weiterführende Schulen insbesondere im benachbarten Pinneberg gut erreichbar sind. Auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind in kurzer Fahrtdistanz vorhanden, größere Einkaufszentren und ein erweitertes

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Dienstleistungsangebot finden sich ebenfalls in Pinneberg. Ergänzt wird die Lage durch ein ruhiges, grünes Umfeld mit Feldern und Naherholungsflächen, das eine hohe Lebensqualität und gute Freizeitmöglichkeiten bietet. Insgesamt eignet sich Kummerfeld damit ideal für Familien und Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage im Grünen suchen, ohne auf die Nähe und gute Erreichbarkeit Hamburgs verzichten zu wollen.

Sonstiges:

HAFTUNG

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

GELDWÄSCHE

Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen.

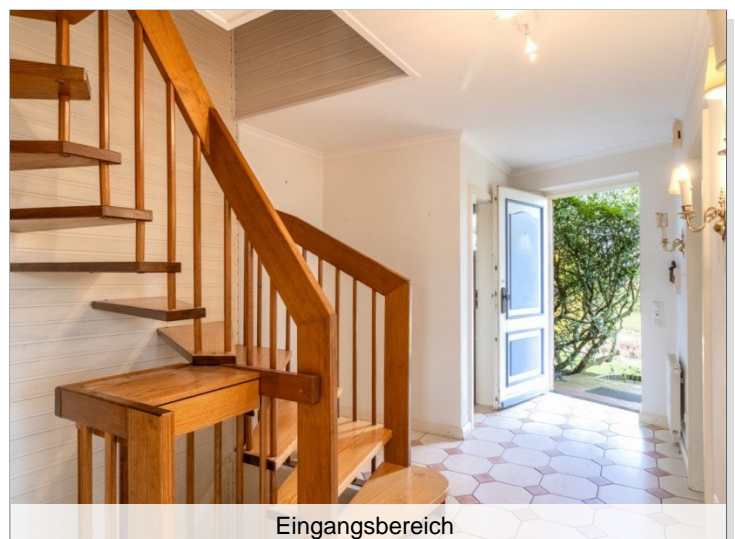
Objektbilder:



Aussenansicht Eingang



Ausblick



Eingangsbereich

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Küchenansicht



Flur im Obergeschoss



Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang



Vollbad



Kamin im Wohn- und Essbereich



Zimmer I

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Zimmer II



Terrasse mit Markise



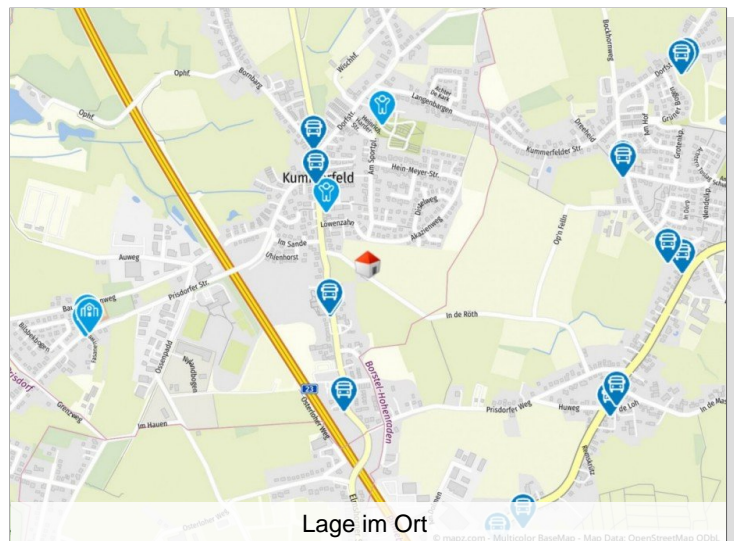
Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss



Rückwärtiger Gartenbereich



Blick über die Felder

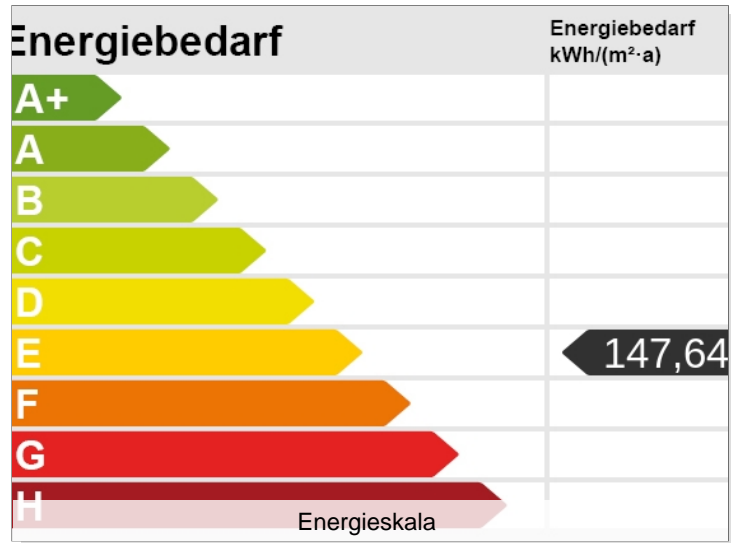


Lage im Ort

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Immobilien
Wunderlich



Erdgeschoss

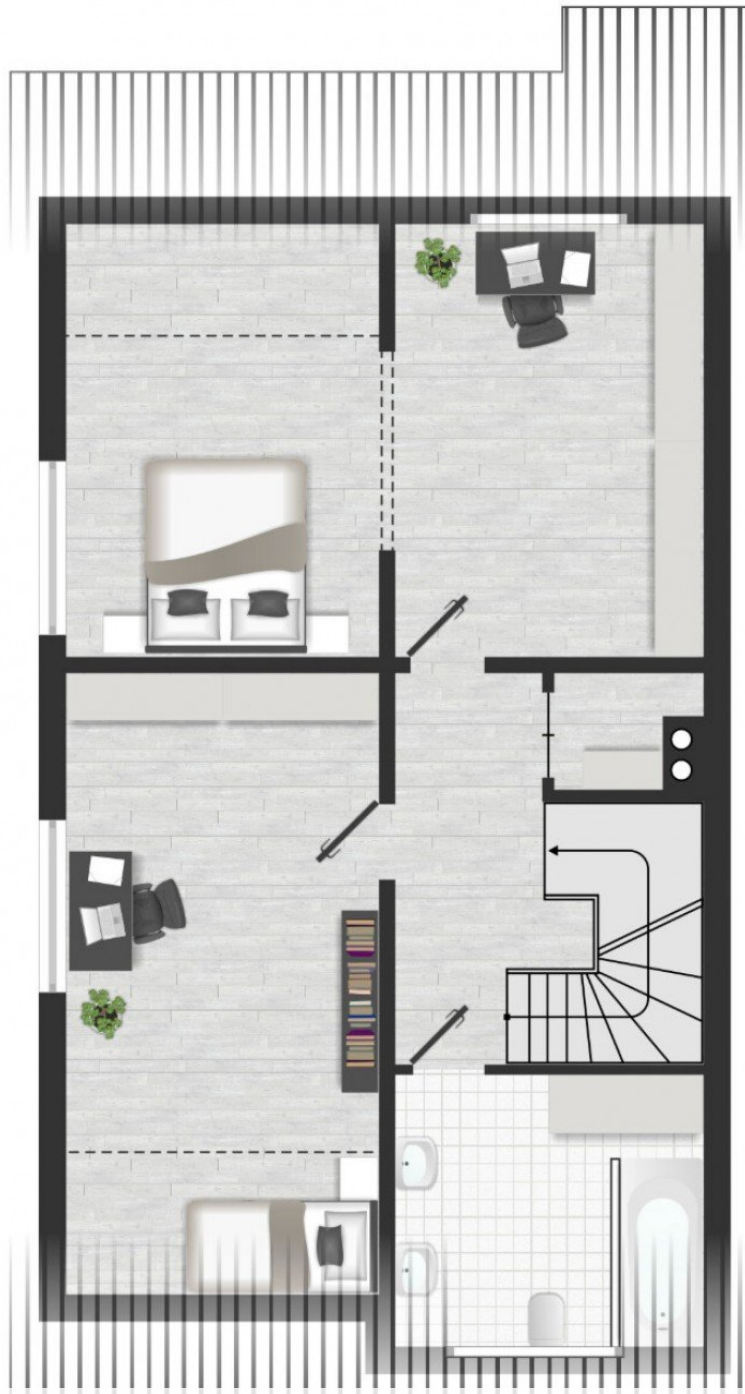
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Immobilien
Wunderlich



Obergeschoss

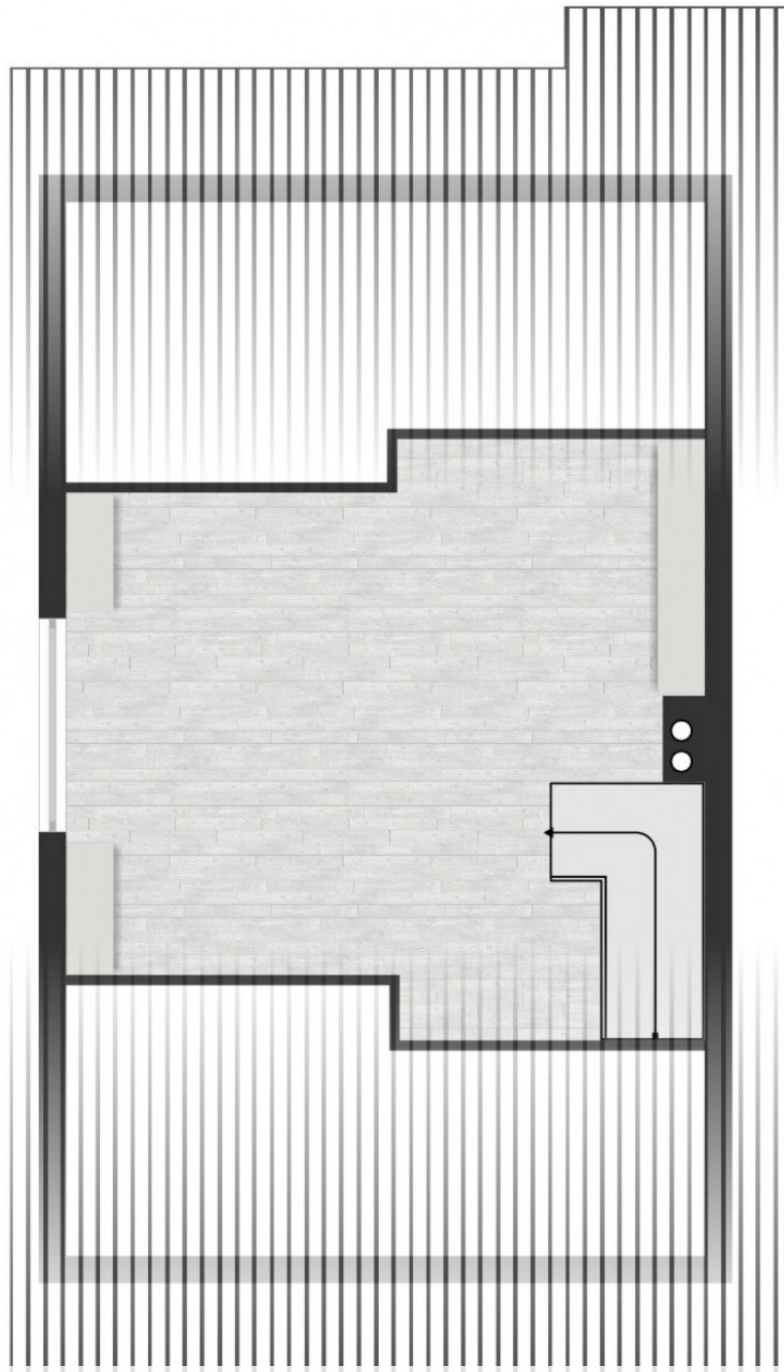
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Immobilien
Wunderlich



Dachgeschoss

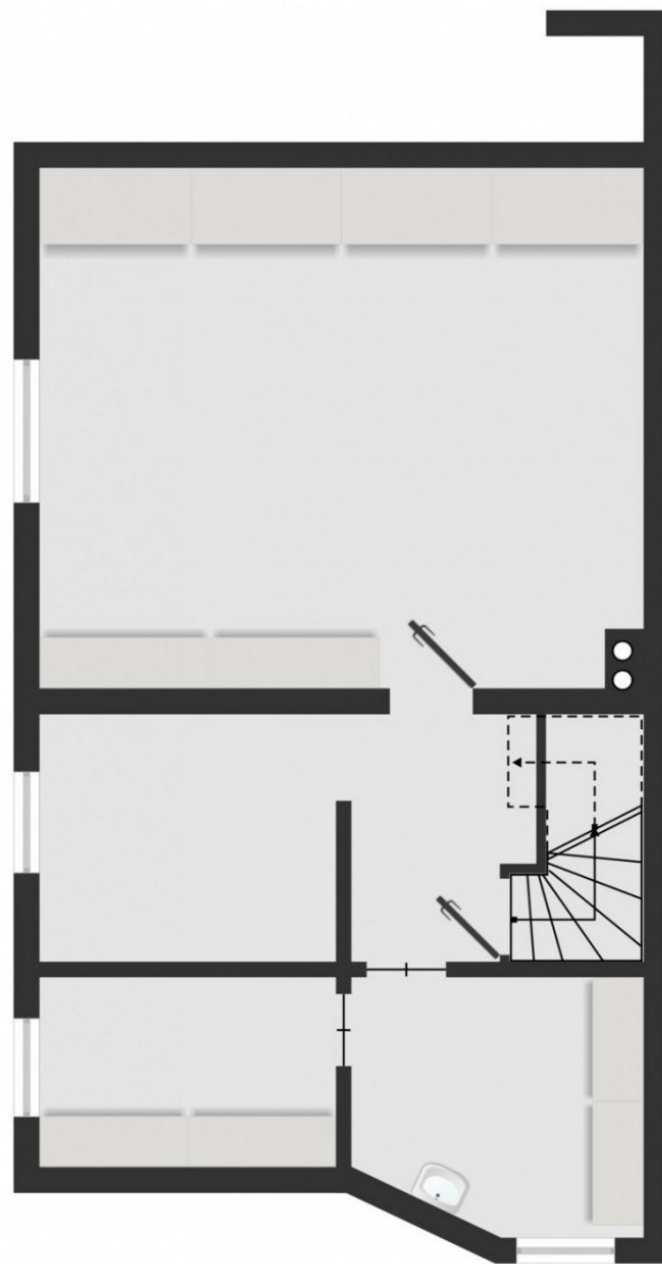
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Kummerfeld
- > 4 Zimmer

- > 105 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-92



Immobilien
Wunderlich



Keller

