

EXPOSÉ

Immobilien
Wunderlich

Einfamilienhaus in Rellingen - vor den Toren Hamburgs



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 25462 Rellingen

Baujahr: 1955

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 95 m²

Nutzfläche (ca.): 44 m²

Grundstücksfläche (ca.): 928 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 520.000,-

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

- > Einfamilienhaus
- > Rellingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-94



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	25462 Rellingen
Baujahr	1955
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95 m ²
Nutzfläche (ca.)	44 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	928 m ²
Kaufpreis	520.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	228,65 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² eine solide Grundlage für individuelle

Wohnideen und kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die den Charakter eines Bestandsobjekts schätzen und ihre eigenen Wohnräume durch gezielte Modernisierungen verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine funktionale Raumaufteilung mit einem Vollbad, einer Küche sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das nachträglich an das ursprüngliche Gebäude angebaut wurde.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das zwei weitere Zimmer sowie eine zusätzliche Küche umfasst. Diese Aufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder die Schaffung eines separaten Wohnbereichs.

Praktischen Stauraum bietet der Dachboden, der bequem über eine Einschubtreppe vom Flur im Obergeschoss erreichbar ist. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Heizung, deren Tanks sich in einem separaten Anbau außerhalb des Wohngebäudes befinden.

Das großzügige Grundstück überzeugt durch eine große Auffahrt mit mehreren Stellplätzen. Neben einem geräumigen Carport, der auch Platz für ein Wohnmobil bietet, steht Ihnen zusätzlich eine Garage zur Verfügung.

Für entspannte Stunden im Freien lädt die Terrasse am Hintereingang ein. Der Garten bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und schafft einen Rückzugsort im Grünen.

Eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial - vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Lagebeschreibung:

Rellingen ist eine attraktive Gemeinde im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein und liegt nordwestlich von Hamburg. Der Ort verbindet eine ruhige, grüne Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt und bietet damit eine hohe Wohnqualität für Familien, Paare und Pendler. Dank der guten Anbindung über die A23 sowie an den öffentlichen Nahverkehr sind Hamburg, Pinneberg und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Rellingen zählt aktuell rund 15.265 Einwohner (Stand: April 2024).

Der Ortskern von Rellingen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind ebenfalls gut vorhanden, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Die Gemeinde gilt als traditionsbewusst und zugleich lebenswert, mit einer angenehmen Mischung aus ländlichem Charakter und stadtnaher Lage.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rellingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-94



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:



Flur EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Garten

Immobilien Wunderlich

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rellingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-94



Zimmer I EG



Garten



Aufgang in das Obergeschoss

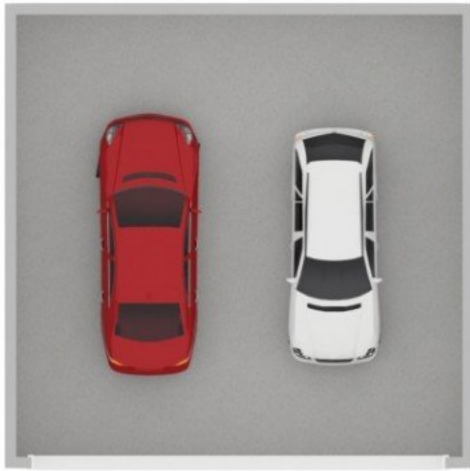


Gartenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rellingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-94



Grundriss EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Rellingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-94



Grundriss OG

