



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Traumhaus mit idealer Anbindung in ruhiger und idyllischer Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHB_53	<b>Datum:</b>	08.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Ort:</b>	21279 Wenzendorf	<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	3.006,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	6,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	679.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. Mwst.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-11-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	A+
<b>Befeuernung:</b>	Solar, Erdwärme	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	26.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Hamburg Bergedorf	<b>Name:</b>	Mattia Maggio
<b>Straße:</b>	Waldweg 11	<b>Ort:</b>	22393 Hamburg
<b>Telefon:</b>	+49 173 301 73 00	<b>E-Mail:</b>	bergedorf@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-hamburg.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen zu Ihrem mediterranen Rückzugsort in der malerischen Landschaft von Wenzdorf, unweit der schönsten Stadt Deutschlands Hamburg.

Diese atemberaubende Stadtvilla im mediterranen Stil, erbaut im Jahr 2019, bietet ein Wohngefühl wie in der Toskana auf einem sonnigen Grundstück von ca. 3006 Quadratmetern.

Die großzügige Wohnfläche von 192 Quadratmetern umfasst 5 lichtdurchflutete Räume, darunter 4 gemütliche Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank im Hauptschlafzimmer. Der offene Wohn- und Lebensbereich von über 50 Quadratmetern lädt zu geselligen Zusammenkünften ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur.

Die hochwertige Landhausküche ist ein Traum für jeden Kochliebhaber. Die großzügige Diele und die hochwertige Kaminanlage sorgen für wohlige Wärme.

Für zusätzlichen Komfort und Funktionalität verfügt das Haus über ein Gäste-WC mit Dusche, ein großzügiges Duschbad mit 2 Waschbecken und einen Wäscheabwurf in die Waschküche. Der Spitzboden bietet reichlich Stauraum.

Die hochwertige Ausstattung umfasst Travertin im gesamten Haus und eine Fußbodenheizung, unterstützt durch Erdwärme, eine Wärmepumpe und Solarthermie. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet ein angenehmes Raumklima.

Das Anwesen verfügt über einen Doppel-Carport mit angrenzender Werkstatt sowie einen überdachten Lounge-Bereich im Freien. Ein Highlight ist die Außensauna mit einem holzbeheizten Saunaofen.

Erleben Sie das ultimative Wohnvergnügen in diesem exklusiven Einfamilienhaus und lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern.

## Lage:

---

Willkommen in Wenzdorf, einem malerischen Ort in Niedersachsen, der idyllisch zwischen ländlicher Natur und der Nähe zur Weltmetropole Hamburg liegt. Die ruhige Lage von Wenzdorf bietet ein entspanntes Lebensumfeld und gleichzeitig eine gute Anbindung an städtische Annehmlichkeiten.

Das charmante Dorf Wenzdorf liegt in der reizvollen Landschaft der Nordheide und zeichnet sich durch seine grünen Wiesen, Wälder und Felder aus. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen und gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Einrichtungen profitieren.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit schnellen Autobahnzubringer nach Hamburg und anderen umliegenden Städten. Die umliegenden Gemeinden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeiteinrichtungen für Familien und Pendler.

Wenzdorf bietet ein entspanntes und idyllisches Lebensumfeld für Naturliebhaber und all jene, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Entdecken Sie die einzigartige Atmosphäre und den Charme dieses bezaubernden Ortes und lassen Sie sich von seinem unvergleichlichen Flair verzaubern.

## Ausstattung:

---

Ausstattungshighlights:

- Neuwertig, erbaut 2019
- Ca. 3006 m<sup>2</sup> großes & sonniges Grundstück
- Wohnfläche von 192 m<sup>2</sup> auf besonders hohem Niveau
- 5 lichtdurchflutete Räume
- 4 Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Kleiderschrank
- Offener Wohn- und Lebensbereich mit mehr als 50 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Landhausküche
- Großzügige Diele
- Hochwertige Kaminanlage der Marke Spartherm
- Gäste-WC mit Dusche
- Großzügiges Duschbad mit 2 Waschbecken
- Wäscheabwurf in die Waschküche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erdwärme / Wärmepumpe / Solarthermie
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Doppel-Carport mit angrenzender Werkstatt
- Überdachter Lounge-Bereich
- Außensauna mit holzbeheiztem Saunaofen

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Mattia Maggio unter der Mobilfunknummer 0173 - 301 73 00 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

# Bilder

Küche



Wohnbereich/Essbereich



Wohnbereich



Arbeitszimmer/Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Sauna



Garten Lounge



Carport



Hausansicht

