

# Exposé

## Wohnung in Wedel

### Zeitlos im Zentrum von Wedel



Objekt-Nr. OM-316427

**Wohnung**

Verkauf: **259.000 €**

22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf vier Stockwerken direkt hinter dem Rathaus, in fußläufiger Nähe zum Bahnhof, nur wenige Gehminuten entfernt der Einkaufsstraße in Wedel befindet sich das Objekt. Ein geräumiger Aufzug führt den Bewohner von der Tiefgarage (mit automatischem Tor und Fernbedienung) bzw. von der Hauseingangstür direkt bis zur Wohnung. Das Treppenhaus ist sehr geräumig.

Von der Haustür, mit extra Sicherheitsschloss, ausgestattet gelangt man direkt in den Flur. Hier ist ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank und weitere Kommoden. Vom vorderen Teil des Flures aus erreicht man zum einen eine Abstellkammer und den geräumigen Wohn-/Essbereich (ca. 21 qm) mit offener Küche. In der gesamten Wohnung, ausgenommen Bad, Küche und Abstellkammer, wurde hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche verlegt. Die Küche ist in elegantem Hochglanz-Grau gehalten, einer Arbeitsplatte in Holzoptik und mit Marken-Elektrogeräten (Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühl- /Gefrierkombination) ausgestattet. Angrenzend an den Wohn-/Essbereich ist der Balkon zu erreichen. Er ist mit pflegeleichtem Holzfußboden ausgestattet. Außerdem schützt eine elektronische Markise vor Sonnenstrahlen. Vom hinteren Teil des Flures ist das Badezimmer zu erreichen, ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken mit Unterschrank. Das Badezimmer bietet außerdem die Möglichkeit in einer kleinen Nische eine Waschmaschine und zusätzliche einen Trockner anzuschließen. Darüber hinaus ist das geräumige und helle Schlafzimmer vom Flur zu erreichen. Zu der Wohnung gehört ein Abstellabteil im Dachboden, das ausreichend Platz bietet. Fahrräder können im Gemeinschaftskeller abgestellt werden. Daneben gibt es auch einen Waschkeller, in dem gegen Gebühr Waschmaschine und Trockner genutzt werden können. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Stadt Wedel gehört zum Kreis Pinneberg in Schleswig Holstein und hat etwa 34.000 Einwohner. Wedel liegt westlich von Hamburg, direkt an der Elbe. Wedel liegt vollständig im Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes HVV. Die S1 verbindet Wedel mit der Hamburger Innenstadt (35 Fahrminuten) und führt dann nach Ohlsdorf, wo sie sich in zwei Richtungen aufteilt, und zwar nach Poppenbüttel und zum Hamburg Airport (Flughafen, 60 Fahrminuten). Der Stadtbusverkehr wird durch die Verkehrsbetriebe Hamburg- Holstein (VHH) innerhalb des HVV betrieben. Daneben gibt es auch Regionalbuslinien nach Haseldorf, Uetersen, Elmshorn, Pinneberg und Norderstedt.

Zudem führt die Linie 189 vom S-Bahnhof Wedel über Schulau und Hamburg-Rissen bis zum S-Bahnhof Blankenese (12 Fahrminuten), wo Fahrgäste Anschluss an die S-Bahn und weitere Buslinien haben. Wedel bietet zahlreiche touristische Anziehungspunkte, wie die Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm-Höft, den Hamburger Yachthafen, Norddeutschlands größten Yachthafen, der derzeit 1.950 Liegeplätze umfasst und im Sommer einer der touristischen Dreh- und Angelpunkte an Wedels Ufern ist und die Wedeler Marsch, ein Naturschutz- und Feuchtgebiet. Diverse Restaurants, Hotels, Theater, eine schöne Einkaufsstraße und der bekannte Beachclub laden zum Verweilen ein.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Außenansicht

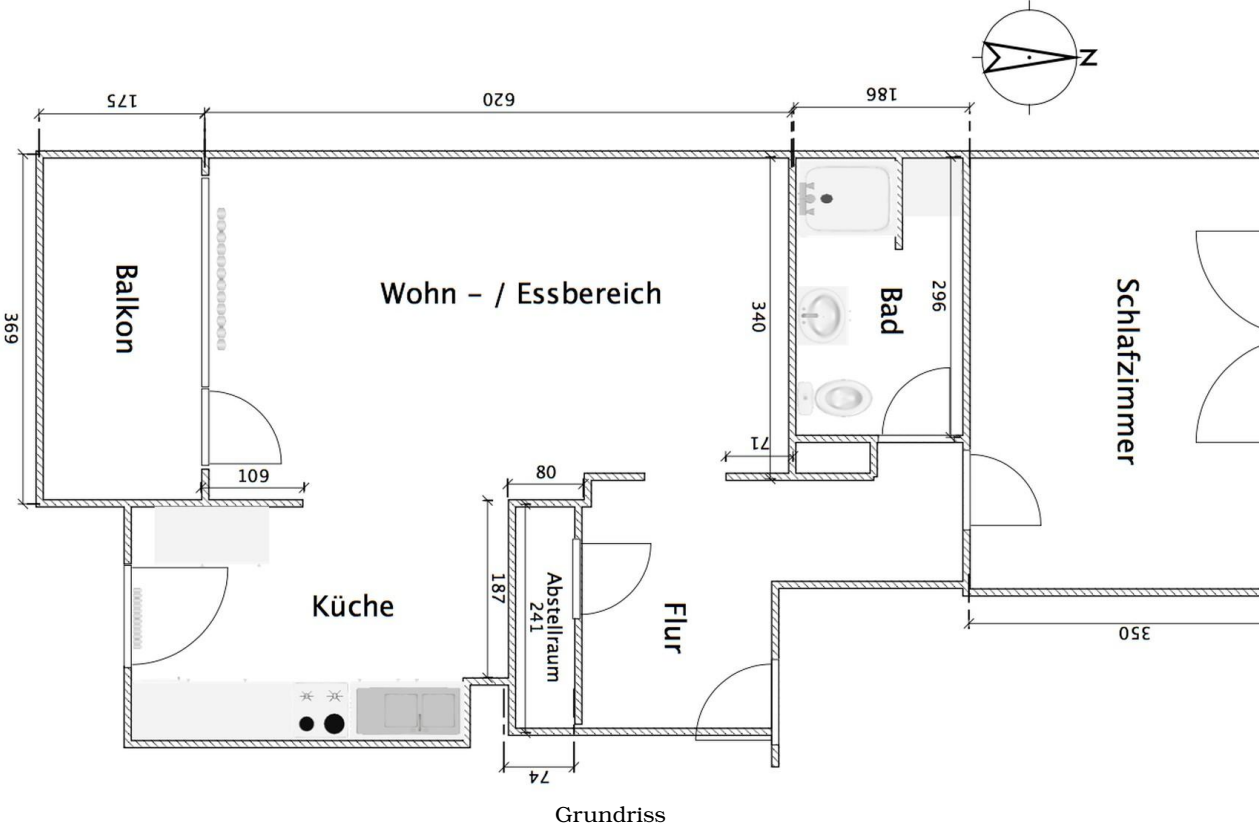


# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss