

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wedel

### Sonnige Staffelgeschosswohnung in gesuchter Lage



Objekt-Nr. **OM-319053**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

22880 Wedel  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2014	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	83,35 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	2. OG
Heizkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung liegt im Staffelgeschoss eines Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Wedel. Das Gebäude wurde 2014 als KfW-Effizienzhaus 70 Standard errichtet und entspricht unter anderem mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung modernen energetischen Ansprüchen.

Die Wohnung verfügt u. a. über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche, ein Duschbad und ein separates Gäste-WC. Es stehen Ihnen 2 Zimmer zum Schlafen und/oder Arbeiten zur Verfügung. Bodentiefe Fenster wie auch die Dachflächenfenster sorgen für eine helle Wohlfühlatmosphäre in den Räumen. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum sowie die Möglichkeit, Ihre Fahrräder abgeschlossen abzustellen. Ihr Fahrzeug können Sie in der hauseigenen Tiefgarage abstellen. Aus der Tiefgarage und aus dem Keller erreichen Sie die Wohnung barrierefrei mit einem Aufzug.

Der hochwertige, geölte Eichen-Parkettboden in Schiffsboden-Optik und die Fußbodenheizung sorgen für eine entsprechende Behaglichkeit.

Die moderne Einbauküche (Alno) beinhaltet alle erforderlichen Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet; alle Sanitärobjekte – auch im Gäste-WC - sind weiß.

## Ausstattung

- helle, großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Staffelgeschoss, offener Wohnbereich
- großer Balkon mit Ausrichtung nach Südwesten
- hochwertige Einbauküche der Firma Alno, ausgestattet u.a. mit einem Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und Dunstabzugshaube von Neff
- 2 Zimmer zum Schlafen und/oder Arbeiten
- modernes Badezimmer u.a. mit bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken (Sanitärobjekte von Keramag, Armaturen von hansgrohe)
- separates Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- heller geölter Eichendielen-Fußboden in Schiffsboden-Optik in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, kontrollierte Be- und Entlüftung
- abschließbare bodentiefe Fenster
- Video-Türsprechanlage
- die Wohnung ist aus der Tiefgarage und dem Keller mit einem Fahrstuhl erreichbar
- eigener Kellerraum (ca. 7 m<sup>2</sup> groß)
- ein PKW-Stellplatz (№ 22) in der hauseigenen Tiefgarage (mtl. € 80,-)
- abschließbarer Abstellraum für Fahrräder vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Stadt Wedel mit rd. 32.000 Einwohnern grenzt an den Hamburger Westen und ist damit Teil der Metropolregion Hamburg. Die Stadt ist umgeben von einem herrlichen Grüngürtel. Der Hamburger Stadtteil Rissen schließt sich im Osten parkähnlich an, nördlich liegt das Waldgebiet Forst Klövensteen mit seinem Wildgehege und Kinderspielplätzen. Im Westen geht das Stadtgebiet in die weite Geest- und Marschlandschaft über. Im Süden lädt das Elbufer zu entspannten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Wedel bietet alles, was das Herz begehrt und erfüllt mit seiner geschlossenen Infrastruktur höchste Ansprüche an Wohnen und Freizeit. Mit S-Bahn, Bus und PKW sind die Hamburger City, der Hafen und der Flughafen direkt und schnell erreichbar. In 200 m Entfernung vom Objekt liegt die HVV-Bushaltestelle Pinneberger Straße (Bus 395 mit Verbindung zum S-Bahnhof Wedel und Pinneberg).

Kindergärten und -tagesstätten, alle Grund- und weiterführenden Schulen sowie die Fachhochschule Wedel bilden ein sehr gutes Bildungsangebot. Eine gute medizinische Versorgung ist mit einer großen Bandbreite an Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen gesichert.

In fußläufiger Entfernung (10 Gehminuten) oder mit dem Bus erreichen Sie Wedels Haupteinkaufsstraße, die „Bahnhofstraße“ mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzten. Ein weiterer Einkaufsstandort befindet sich Am Marienhof in 1 km Entfernung mit Edeka/Aldi/Budni/Bäcker Schlüter.

Das „Schulauer Fährhaus“ mit dem „Willkommhöft“, der über Wedels Grenzen bekannten Schiffsbegrüßungsanlage, die neu gestaltete maritime Meile und der Elbstrand liegen in 2,4 km Entfernung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Die „Badebucht“, das Wedeler Erlebnis- und Freizeitbad für Jung und Alt, befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die Steinberg-Halle, Heimat des Basketball-Vereins SC Rist Wedel, ist in wenigen Geh-Minuten zu erreichen. Ein breites und familiengerechtes Sportangebot steht im Breitensportverein Wedeler TSV zur Verfügung. Weitere spezifische Sportclubs (z.B. SC Rist Wedel, SV Cosmos Wedel e.V.), Reiterhöfe, der Hamburger Golf Club e.V. sind in näherer Umgebung gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



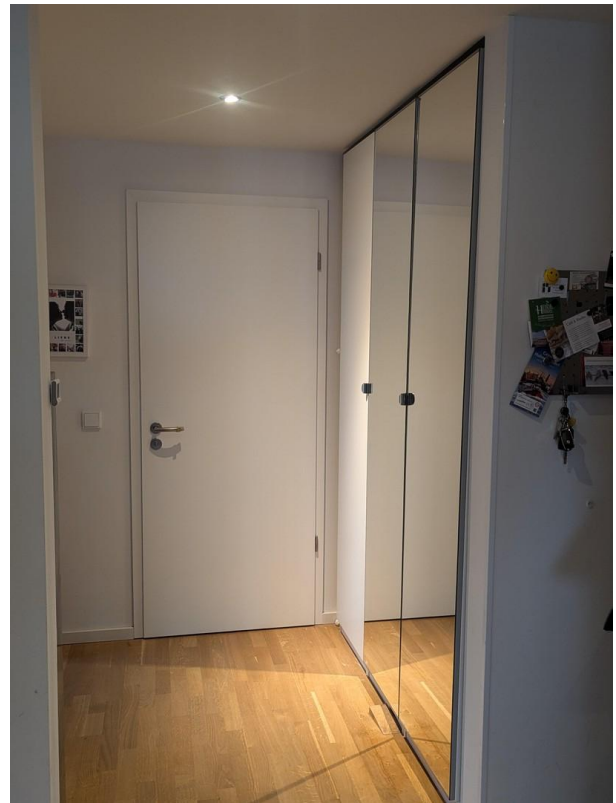
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

