

# Exposé

## Reihenendhaus in Wedel

### Endreiheneckhaus in Wedel-Schulau beste Lage



Objekt-Nr. OM-403335

#### Reihenendhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Advant Beiten

Schlosskamp  
22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |           |                |                 |
|-------------------|-----------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 1978      | Übernahme      | ab Datum        |
| Grundstücksfläche | 770,00 m² | Übernahmedatum | 01.03.2026      |
| Etagen            | 2         | Zustand        | modernisiert    |
| Zimmer            | 5,00      | Schlafzimmer   | 4               |
| Wohnfläche        | 160,00 m² | Badezimmer     | 3               |
| Nutzfläche        | 220,00 m² | Garagen        | 2               |
| Energieträger     | Gas       | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Am Hafen Wedel-Schulau in bester Lage am Strand und Deich. Reihenendeckhaus von 1978 mit 4 Schlafzimmern rund 160 qm Wohnfläche plus Keller (dort inkl. Einliegerwohnung/ Zugang nochmals 3 Räume Nutzfläche inkl. Duschbad und Waschküche, Hobby-Raum für Tischtennis etc. ca. 40 qm) und Garten/Grundstücksgröße 550 qm plus 150 qm weitere Fläche. Fußbodenheizung erneuert in 4/2017, Viessmann Gasheizung Vitodens 333-F mit Internet Fernsteuerung aus 12/2013.

Das Haus verfügt über einen ersten Eingangsraum/Flur mit Tür, sodann Salon „open space“ mit links Essbereich am Fenster lichtstark und Blick auf den U-förmigen Innenhof/Terrasse und das Wohnzimmer mit enormer Glas-/Fensterfront zur Terrasse nach links plus offenem sehr großen Kamin mit Glasabdeckung und weiterem Fenster nach rechts zum übrigen Garten. Die Küche aus Mahagoni wurde weiß lackiert und ist voll ausgestattet. Es gibt eine Baugenehmigung die zu erneuern wäre, falls die komplette Öffnung (der Küche) und Erweiterung des EG gewünscht sein sollte von derzeit ca. Salon 50qm auf z.B. 75qm plus Küche ca. 12 qm.

Vom Salon geht die Treppe nach unten zum Badezimmer mit Badewanne und zum (1) Schlafzimmer sowie zum Kellerbereich. Der Blick richtet sich auf den Innenhof/die Terrasse.

Nach oben führt die Treppe einerseits zum Gäste WC- mit Duschbad, das 2014 komplett erneuert wurde, andererseits zum (2) Schlafzimmer mit Eichenparkett und hohen Wänden inkl. Stuckleiste an der Decke.

Die Treppe führt dann weiter zur Galerie und den Schlafzimmern (3) und (4). Die Wand zwischen den Zimmern (3 und 4) ist nicht tragend und ließe sich insoweit auch evtl. entfernen um ein Atelier zu gestalten. Die beiden Zimmer verfügen ebenso über Eichenparkett und hohe Wände.

Das Grundstück ist sehr großzügig und sonnig. Voll unterkellert mit 3 Räumen und Waschküche plus Duschbad, damit auch als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang nutzbar. Das Haus ist lichtdurchflutet mit hohen Wänden im Salon und Design-Kamin mit großer Glasfront. Aktuell komplett neues Dach renoviert Ende 2025. Große windgeschützte Terrasse mit Sonne. Doppelgarage (mit offener Wand innerhalb der Garagen um Basteln oder Hobbyraum zu ermöglichen) auch zur Vermietung für Segler im Hamburger Yachthafen unweit geeignet, falls kein Bedarf für Eigennutzung. Die Veräußerung erfolgt ohne Kosten für den Käufer weder Makler noch Notarkosten. Energieausweis Klasse F mit 162,87 kwh Endverbrauch. Übergabe geplant im März 2026. Die geplanten kompletten Malerarbeiten im Innenbereich ca. 15-20t EUR können vom Kaufpreis abgezogen werden falls nicht gewünscht und das Haus wäre dann auch früher verfügbar.

## Ausstattung

Neues Dach gerade eingedeckt, im Salon hohe Wände, ebenso in den oberen Schlafzimmern, großer Design-Kamin mit Glasfront.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Am Deich/Hafen (Wedel-Schulau und Hamburger Yachthafen) /Strand zugleich fußläufig zur wedeler Einkaufsstraße gelegen sowie zur sog. Badebucht mit Hallen- und Freibad. Desweiteren kann man zu Fuß die Sporthalle Bekstraße und das Elbe-Stadion (Wedeler TSV) erreichen. Ein neuer Fahrradweg führt an der Elbe entlang ab dem ehemaligen Heizkraftwerk/„Schnalles Hafen“ nach Rissen-Blankenese bis in die hamburger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 162,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Salon mit Kamin

# Exposé - Galerie



Dusche 1. OG



Gäste Bad WC 1. OG



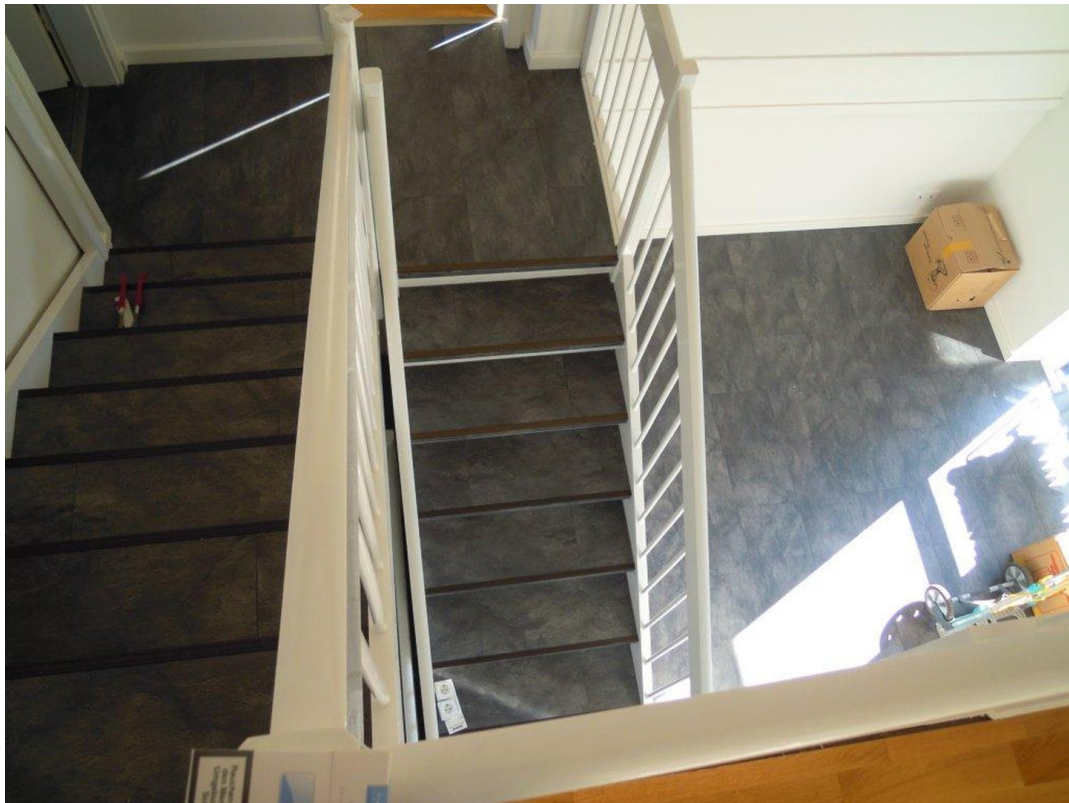
# Exposé - Galerie



Gäste WC 1.OG

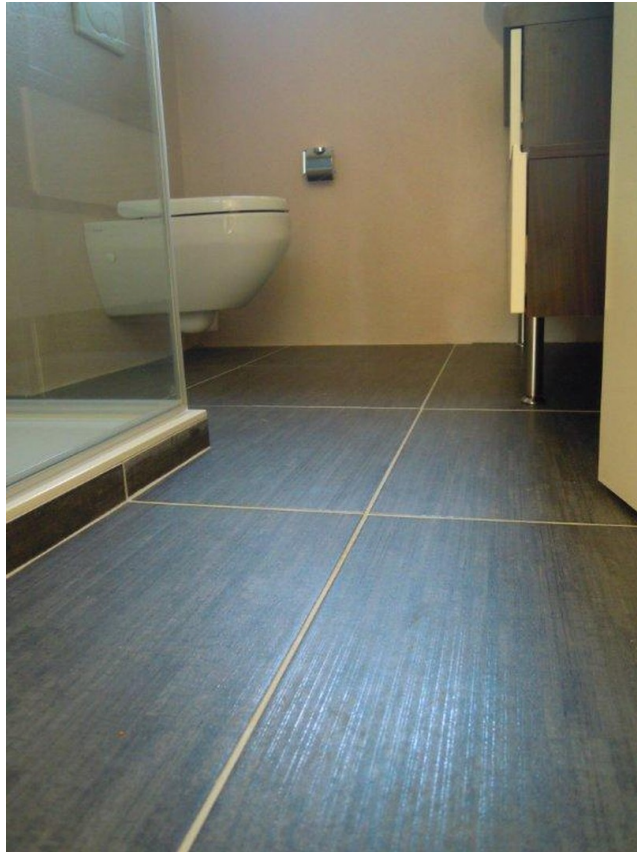


Eingang EG



Blick von der Galerie 2. OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC Fliesen 1. OG



Küche linke Seite



# Exposé - Galerie



Küche rechte Seite



Treppe Salon Zugänge Küche Bad



# Exposé - Galerie



Frontansicht Zugang zum Haus



Garten seitlich des Hauses



Garten vor der Terrasse



# Exposé - Galerie



Zugang zum Haus



Kamin im Salon



# Exposé - Galerie



Zugang von der Strasse



Garagen Innenansicht



# Exposé - Galerie



erstes Schlafzimmer OG



Garagen Außenansicht

# Exposé - Galerie



zweites Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

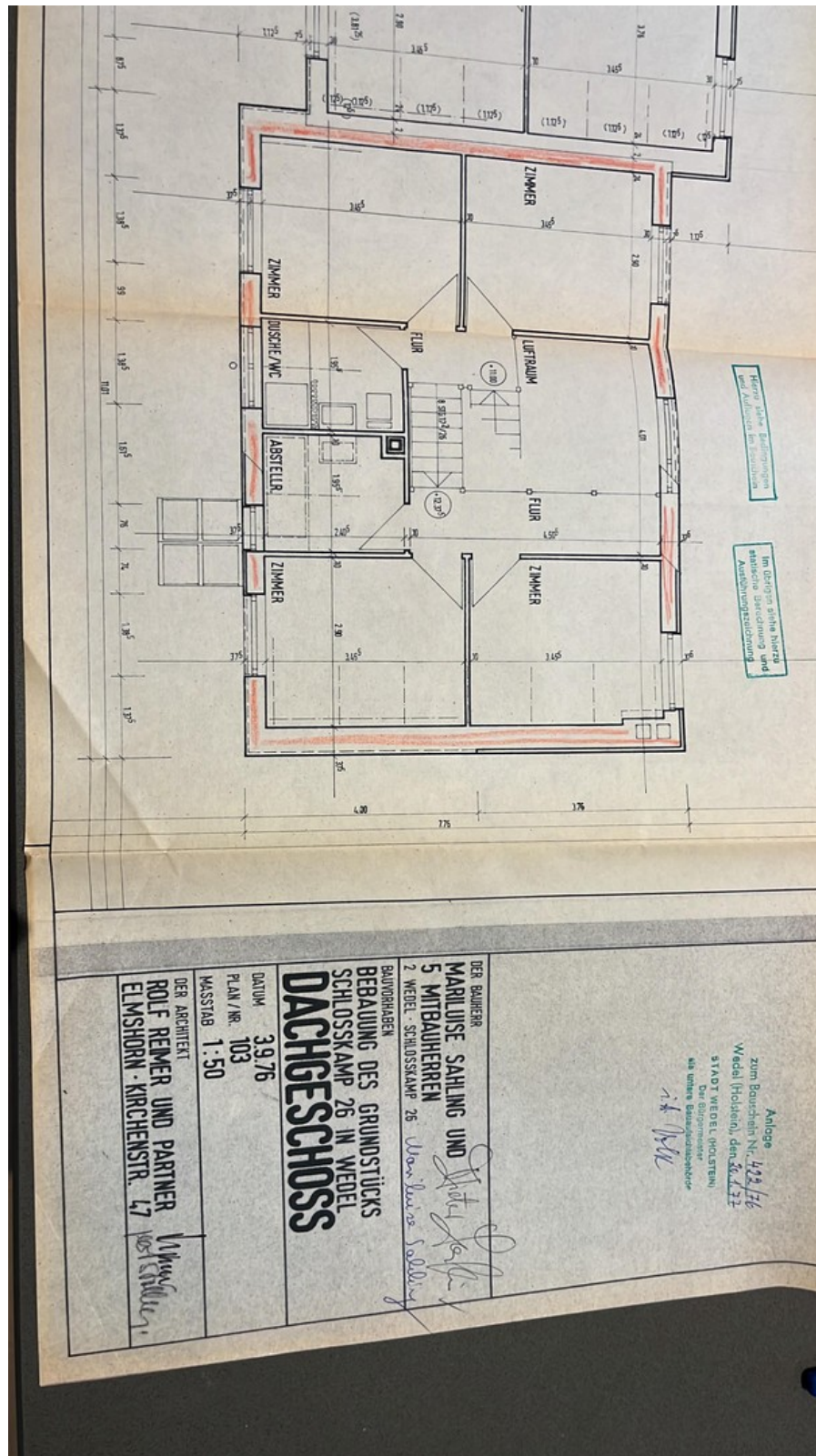


# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG

# Exposé - Grundrisse



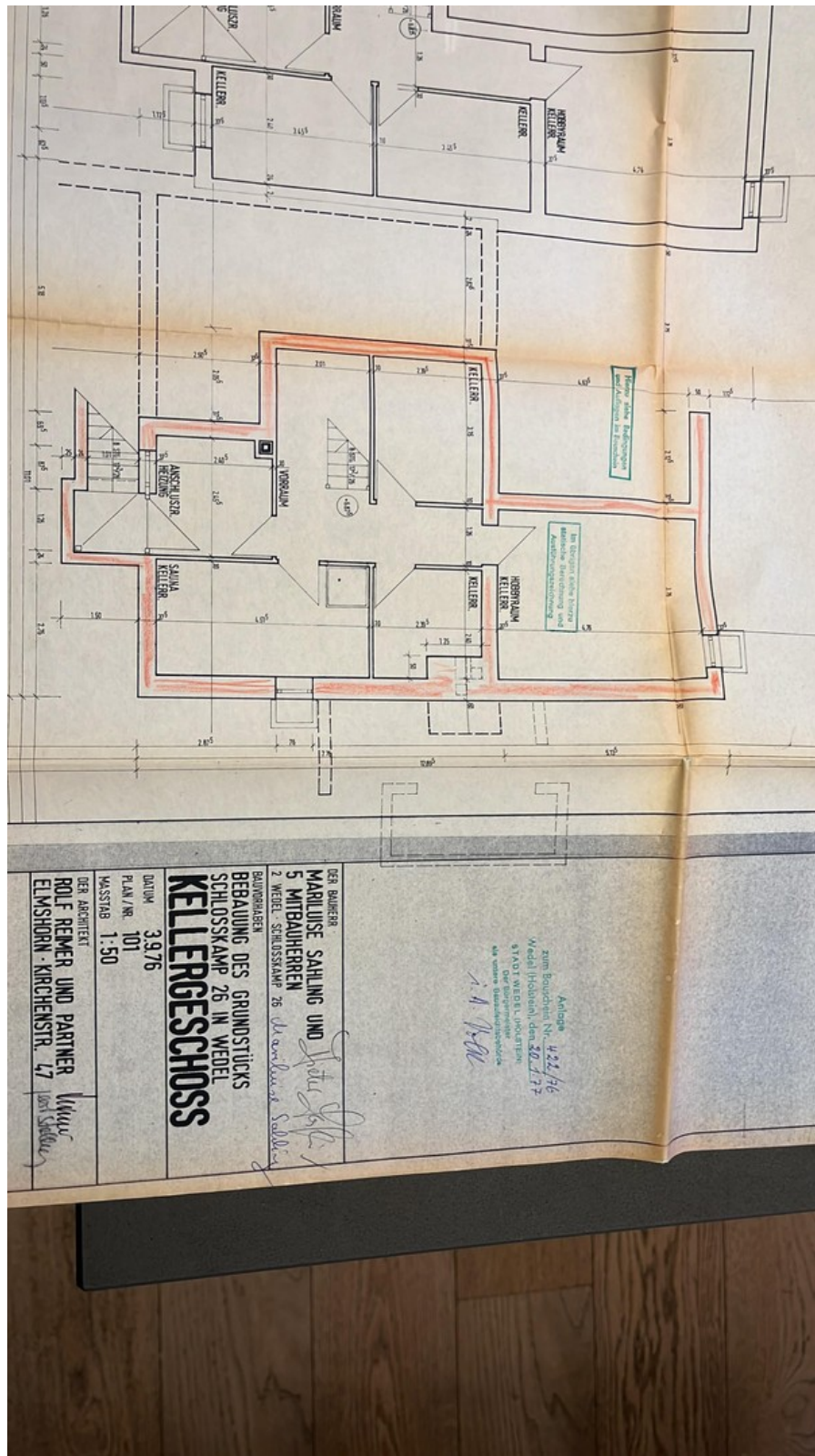
Grundriss



[illegible]

[www.ohne-makler.net/expose/403335](http://www.ohne-makler.net/expose/403335)

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - ~~MMMXXXXX~~  
 Bauherr: Mariluise u. Dieter Sahling  
 Bauvorhaben: Einfamilienreihenhaus (7)  
 Bauort: ~~XXXXXXXXXXXX~~ Wadel, Schloßkamp

### Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970

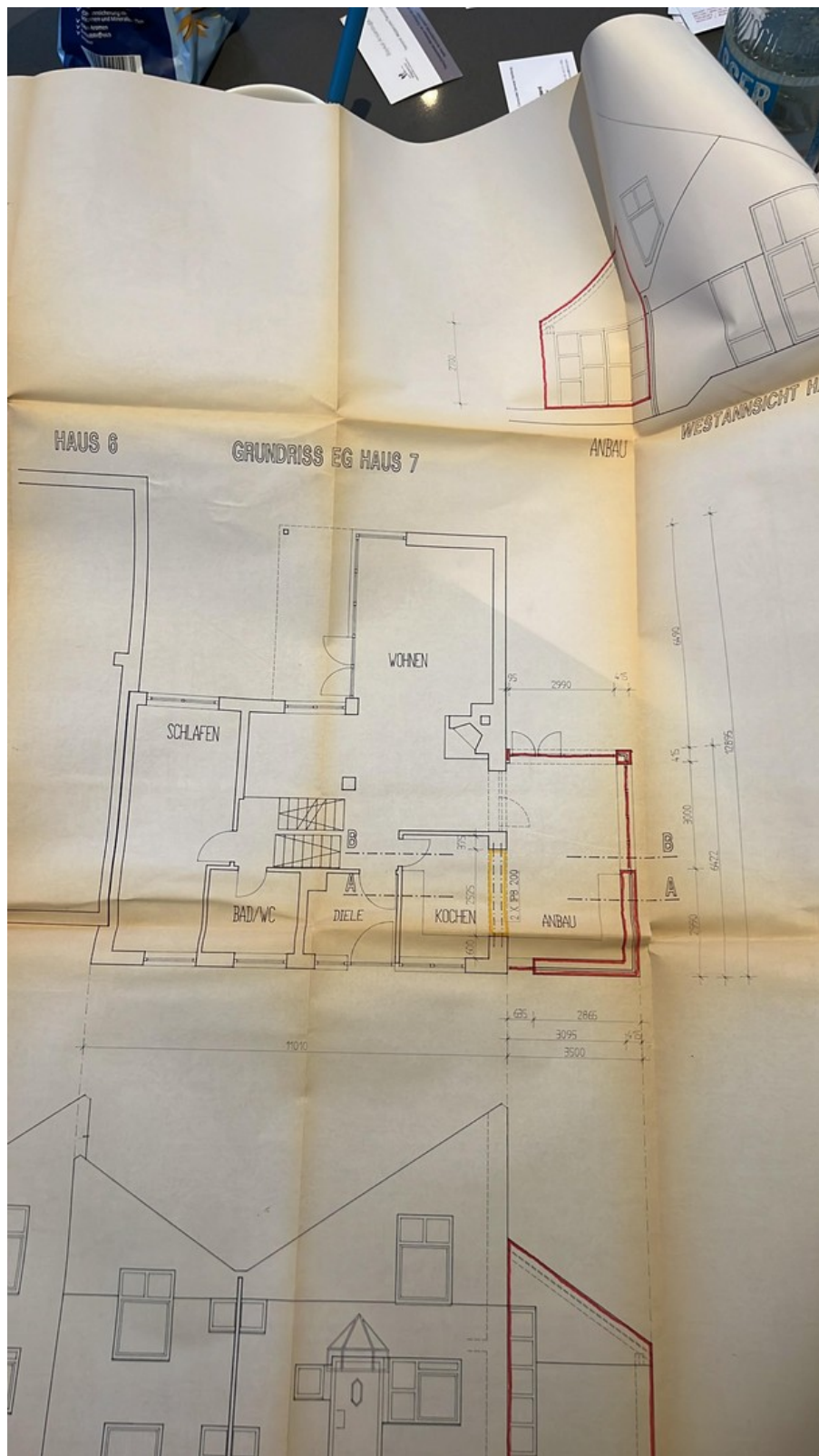
| Lfd.Nr. der Räume | Berechnungsansätze<br>Anleitungsbepiel siehe Rückseite                                                                                           | Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl | Wohn- und Schlafräume qm | Küchen qm | Nebenräume qm | Gewerblich-wirtsch.-R. qm |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------|---------------------------|
| 1                 | Elternschlafzimmer<br>(2,90 x 5,455 + 2,26 x 1,555) 0,97                                                                                         | 1                                            | 18,75                    |           |               |                           |
| 2                 | Bad<br>(0,80 x 1,455 + 1,795 x 2,405) 0,97                                                                                                       |                                              |                          |           | 5,32          |                           |
| 3                 | Flur (+ 0,25)<br>1,10 x 2,01 x 0,97                                                                                                              |                                              |                          |           | 2,14          |                           |
| 4                 | Gäste WC<br>1,095 x 1,40 x 0,97                                                                                                                  |                                              |                          |           | 1,48          |                           |
| 5                 | Windfang und Garderobenflur<br>1,26 x (1,3125 + 0,375 + 2,405) + 0,85 x 1,195                                                                    |                                              |                          |           | 6,19          |                           |
| 6                 | Küche<br>2,40 x 3,455 x 0,97                                                                                                                     | 1                                            |                          | 8,04      |               |                           |
| 7                 | Esplatz - Diele - Wohnraum<br>2,875 x 2,25 + 1,55 x 1,05 + 4,135 x 3,455 + 3,51 x 0,375 + 3,76 x 4,76 + 0,15 x 4,51 + 0,15 x 1,135 - 0,50 x 1,50 | 1                                            | 41,51                    |           |               |                           |
| 8                 | Überdachte Terrasse<br>2,125 x 5,135 x 0,50                                                                                                      |                                              |                          |           | 5,46          |                           |
| 9                 | Kinderzimmer<br>2,90 x 3,455 x 0,97                                                                                                              | 1                                            | 9,72                     |           |               |                           |
| 10                | Kinderzimmer<br>2,90 x 3,455 x 0,97                                                                                                              | 1                                            | 9,72                     |           |               |                           |
| 11                | Duschbad<br>1,955 x 2,405 x 0,97                                                                                                                 |                                              |                          |           | 4,56          |                           |
| 12                | Flur (+11,00)<br>1,10 x 2,255                                                                                                                    |                                              |                          |           | 2,48          |                           |
| 13                | Kinderzimmer<br>2,90 x 3,455 x 0,97                                                                                                              | 1                                            | 9,72                     |           |               |                           |
| 14                | Kinderzimmer<br>2,90 x 3,455 x 0,97                                                                                                              | 1                                            | 9,72                     |           |               |                           |
| 15                | Abstellraum<br>1,955 x 2,405 x 0,97                                                                                                              |                                              |                          |           | 4,56          |                           |
| 16                | Flur (+ 12,375)<br>1,10 x 4,505                                                                                                                  |                                              |                          |           | 4,96          |                           |
|                   |                                                                                                                                                  | 7                                            | 99,34                    | 8,04      | 37,15         |                           |
|                   |                                                                                                                                                  |                                              | insgesamt 144,53 qm      |           |               |                           |

Elmhorn, den 27. 9. 1976

Der Planverfasser:  
 ROLF REIMER - ARCHITEKT  
 ELMHORN - KIRCHENSTASSE 47  
 TELEFON 551111 - POSTFACH 967

## Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse



Option Erweiterung Salon



# Exposé - Grundrisse

