

# Exposé

## Wohnung in Wedel

**Wedel, Top-Lage, ruhig, zentral, Wasserblick | freie 4-Zi.  
Wohnung | ca. 86 m<sup>2</sup> | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-410760

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Struth  
Telefon: 040 81990677  
Mobil: 0173 2338546

22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von ca. 1900 (kein Denkmalschutz). Insgesamt gibt es 5 Wohneinheiten und 2 ruhige Gewerbeeinheiten.

Das Treppenhaus wurde soeben frisch renoviert, das Dach wurde von einer Fachfirma begutachtet und hochwertig instand gesetzt.

Des Weiteren wurde der Hinterhof neu gepflastert, Kfz-Stellplätze angelegt und der Außenzugang zum Keller in Stand gesetzt.

Eine fachgerechte Dichtigkeitsprüfung wurde durchgeführt und bestätigt den einwandfreien Zustand der Anlage, sodass sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf:

- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Seeblick
- Geräumiges Schlafzimmer
- Ein weiteres Zimmer (z. B. Homeoffice, Kinderzimmer, Hobby)
- Tageslichtbad mit Eckdusche, wandhängendem WC, Waschtisch & Spiegelschrank, Handtuchheizkörper
- Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi, Spülmaschine, Ober- & Unterschränken

Weitere Merkmale:

- Die Beheizung erfolgt mit Gas über einen eigenen Anschluss
- Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet
- Fahrradkeller.

Kaufpreis & Nutzung

- Kaufpreis: 259.000 € zzgl. 9.000 € für den Stellplatz
- Hausgeld: 378 €/Monat zzgl. Heizung
- Provision: provisionsfrei
- Status: frei lieferbar

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Mühlenstraße in Wedel – mit traumhaftem Blick auf den idyllischen Mühlenteich.

In nur ca. 100 Metern erreichen Sie die Fußgängerzone mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die S-Bahn-Station "Wedel" liegt 2 Gehminuten entfernt. Von dort fahren Sie mit der S1 in ca. 40 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die A7 erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten – ideal für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Direkter Blick auf den Mühlent

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad mit Fenster

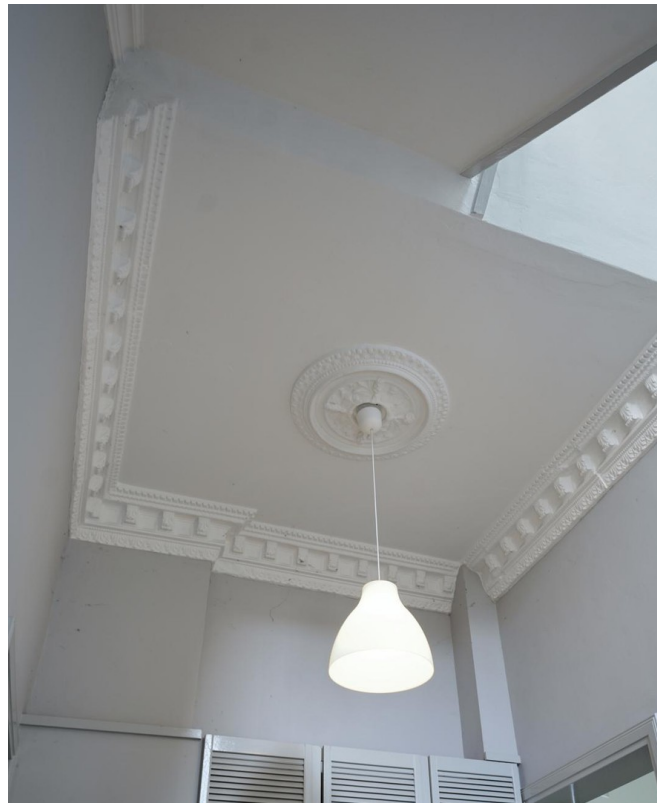
# Exposé - Galerie



Einbauküche

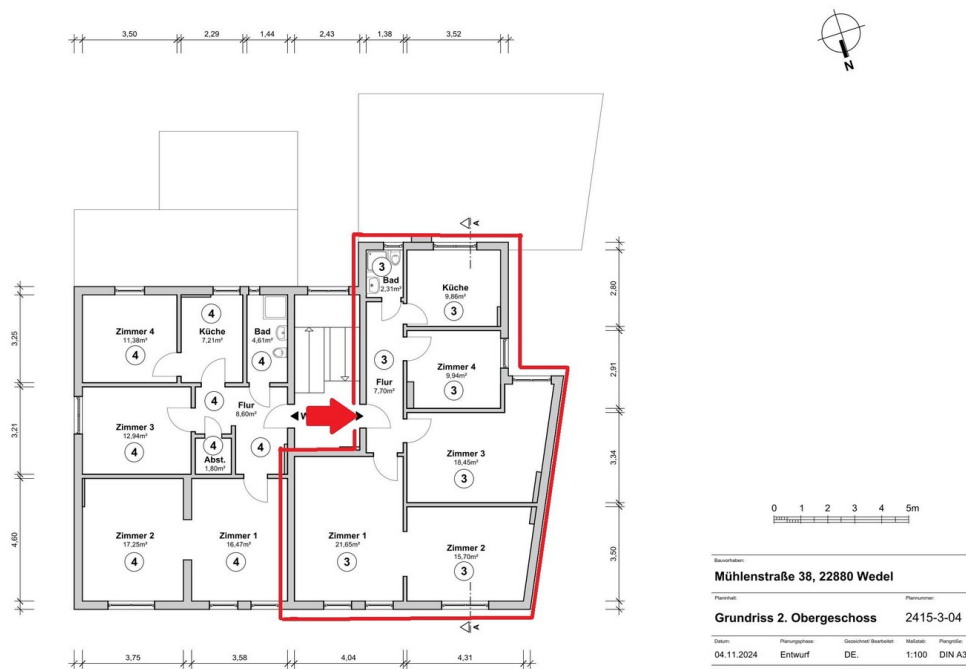


Treppenhaus



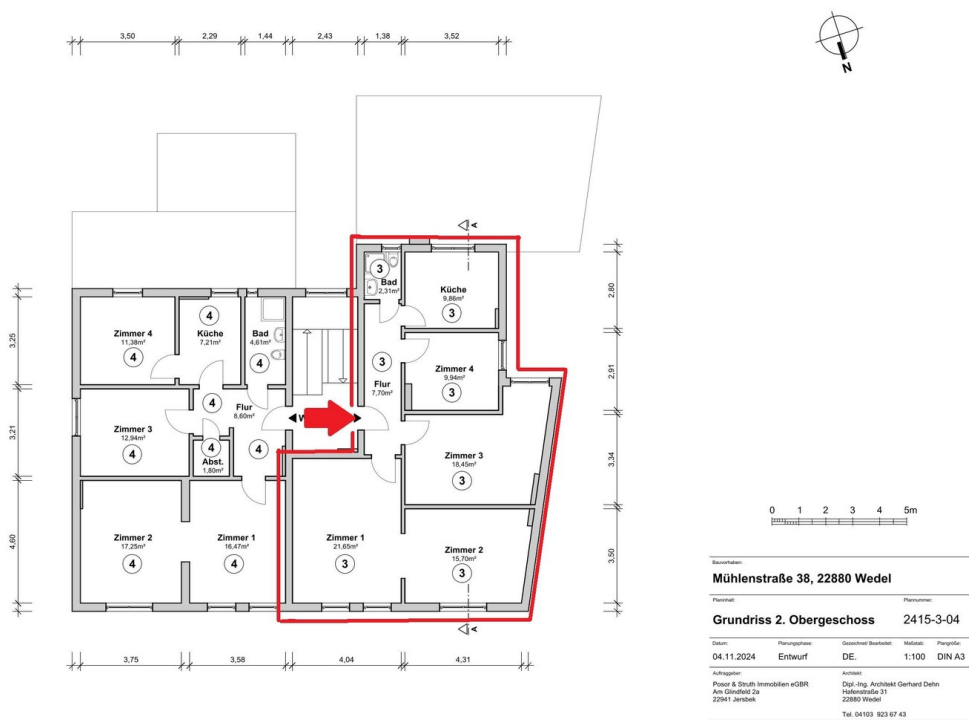
Detail: Stuck

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG