

Exposé

Terrassenwohnung in Wedel

**Bestlage Mühlenteich, 2,5 Zi.-Whg, vermietet, ca 75 m²,
riesige Südterrasse, ruhig, provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-418534

Terrassenwohnung

Verkauf: **248.000 €**

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

Mühlenstrasse 38
22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	324 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2 1/2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss 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

Die Wohnung verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche, die sich auf 2,5 Zimmer, mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur aufteilen.

Sie betreten diese helle Wohnung durch einen direkten eigenen Außenzugang.

Links vom Flur befindet sich die Küche und rechts das geflieste Duschbad mit Fenster.

Geradeaus erreichen Sie das große Wohnzimmer mit ca. 26 qm.

Das dritte Zimmer bietet sich zur Nutzung als Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbyraum.....an.

Das Highlight der Wohnung, die ca. 27 qm nach Süden ausgerichtete Terrasse erreichen Sie vom Wohnzimmer und auch von der Küche.

Weißer Wandfliesen und anthrazit farbige Fliesen geben dem Duschbad mit Tageslicht ein besonderes Flair. Es ist mit einer Eckdusche, wandhängendem WC, Handtuchheizkörper, Waschtisch und Spiegelschrank ausgestattet.

Die lichtdurchflutete Küche ist komplett ausgestattet mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrankskombination, Geschirrspüler, Spüle sowie Ober- und Unterschränken.

Die Beheizung erfolgt mit Gas über einen eigenen Anschluss. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Ein Gemeinschaftskeller zum Abstellen von Fahrrädern ist ebenfalls vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist vermietet für 568,- Nettokaltmiete / mtl. zzgl. 140,- NK.

Der Kaufpreis beträgt 248.000,00 € zzgl. 9.000,- € für den Kfz-Stellplatz.

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



Schlafzimmer Blick ins Wohnzi.

Exposé - Galerie



Blick in d. Flur+Abstellkammer



Flur / Eingang



Wohnzimmer Austritt Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Duschbad



Einbauküche Austritt Terrasse

Exposé - Galerie

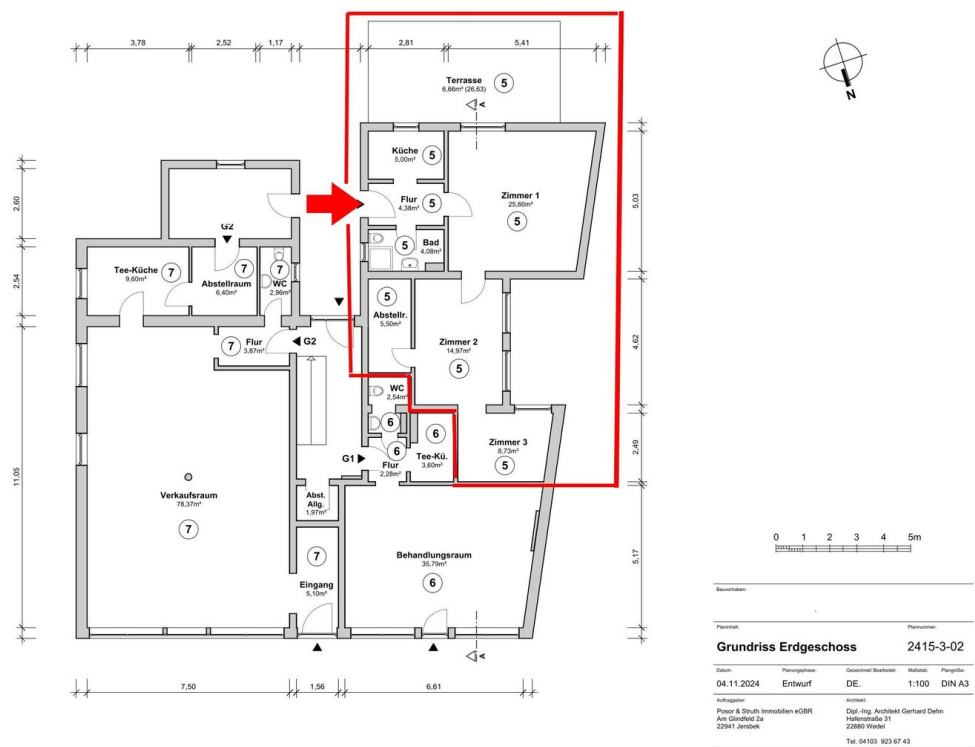


Einbauküche



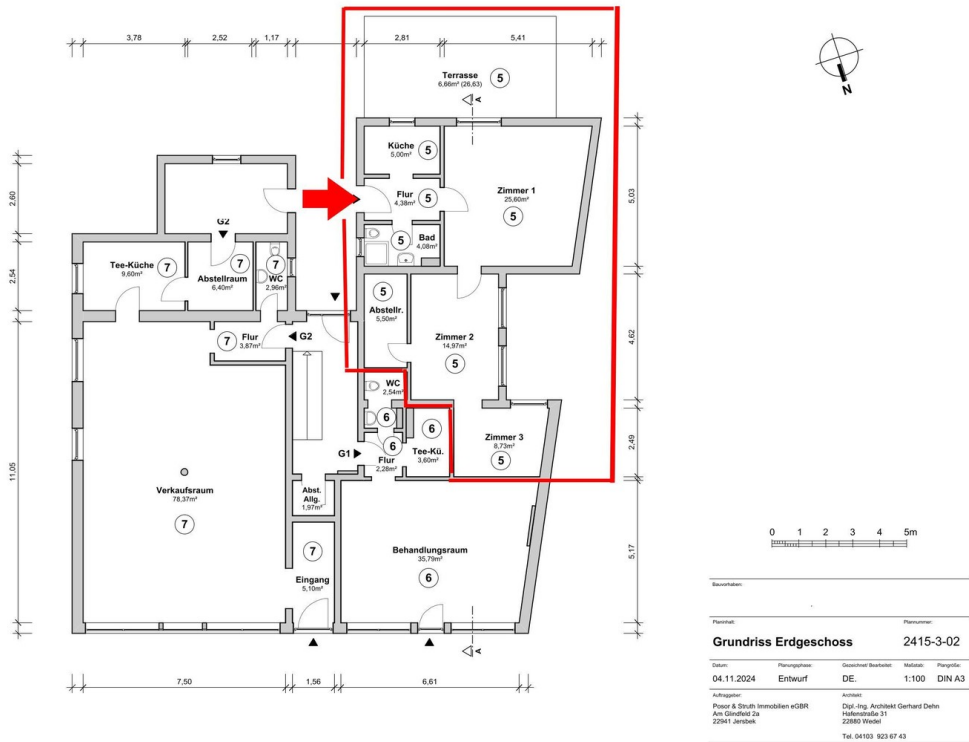
Terrasse

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss