

Exposé

Reihenendhaus in Wedel

Charmantes Splitlevel-Reiheneckhaus in Wedel



Objekt-Nr. OM-427718

Reihenendhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:
Marten Funck

22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	733,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reiheneindeinzelhaus in Split-Level-Bauweise aus dem Jahr 1963 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Wedel, in angenehmer Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Klövensteen. Die Immobilie steht auf einem großzügigen Eckgrundstück mit ca. 733 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120m² sowie zusätzlicher Ausbaureserve im Dachgeschoss vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Wohnfläche wurde zuletzt 1995 mit ca. 142m² bemessen. Eine aktuelle Wohnflächenberechnung folgt.

Wohnbereich & Raumaufteilung

Die besondere Split-Level-Architektur verleiht dem Haus eine offene, interessante Raumstruktur mit versetzten Wohnebenen und sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Insgesamt stehen vier Zimmer auf mehreren Ebenen zur Verfügung.

Das Haus ist aufgrund der Bauweise nur teilweise unterkellert; die drei vorhandenen Untergeschossräume sind wohnlich eingerichtet und vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Abstellbereiche.

Ein Highlight der Immobilie ist das lichtdurchflutete großzügige Wohnzimmer mit Kamin und großer bodentiefer Fensterfront, die einen schönen Blick in den Garten ermöglicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schafft. Von der angrenzenden Küche besteht direkter Zugang zur Terrasse – ideal für kurze Wege im Alltag oder beim Bewirten von Gästen. Weiterhin steht ein Gäste-WC im Erdgeschoss zur Verfügung.

Im ersten Obergeschoss ist das großzügige Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Tageslichtbad zu finden. Über das Schlafzimmer gelangt man auf den angrenzenden Balkon.

Das zweite Obergeschoss bietet mit einem weiteren ausgebauten Raum, zuletzt als Fernseh- und Gästezimmer genutzt, einer kleinen Abseite und einem dritten Bad noch mehr Platz.

Vom zweiten Obergeschoss gelangt man auf den Dachboden, der bereits zum Teil gedämmt wurde. Hier stehen alle Möglichkeiten offen.

Grundstück & Außenbereich

Der Außenbereich überzeugt durch einen idyllischen, liebevoll gepflegten Garten mit viel Privatsphäre. Die Südwest-Terrasse mit Markise lädt besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen ein. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Gartenteich (ca. 15 m²), der aktuell etwas Pflege benötigt. Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit kleinem Dachboden sowie mindestens einen Außenstellplatz davor. Die Anliegerstraße sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld mit geringem Durchgangsverkehr.

Zustand

Im Inneren des Hauses sind Küche und Bäder funktional vorhanden, jedoch insgesamt in die Jahre gekommen und renovierungsbedürftig. Die vorhandene Einbauküche (inkl. Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler) stammt vermutlich aus den frühen

2000er-Jahren, genaue Modernisierungsdaten sind jedoch nicht gesichert.

Auch der allgemeine Zustand der Immobilie entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. älteren Modernisierungsständen. Fenster im ersten und zweiten Obergeschoss wurden Anfang der 2000er erneuert, während die großen Fensterfronten im

Wohnbereich vermutlich noch aus dem Jahr des nachträglichen Anbaus (1980er) stammen. Das Dach ist gedämmt, weist jedoch im Bereich des Wohnzimmers eine bekannte Undichtigkeit auf, die im Zuge einer Sanierung behoben werden sollte. Aufgrund längeren Leerstands seit Ostern 2025 sowie zeitweiser Abschaltung der Heizung kam es zudem zu einer Feuchtigkeitsbildung im Keller.

Heizung & Energie

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung, aus den späten 1990er-Jahren, deren Wartung zuletzt 2025 erfolgte. Zusätzlich sorgt der Kamin im Wohnzimmer für eine angenehme alternative Wärmequelle und Wohnatmosphäre. Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, wird aber für den Verkauf erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, bevorzugten und vorwiegend residential geprägten Wohnlage im Ortsteil Wedel, im nördlichen Schleswig-Holstein. Die Straße Haidbrook ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern in gepflegter Nachbarschaft.

Wedel selbst ist eine attraktive Kleinstadt mit rund 34.000 Einwohnern direkt an der Elbe und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Lage aus.

Verkehrsanbindung

Die Innenstadt von Wedel und der S-Bahn-Anschluss der Linie S1 liegen bequem erreichbar und bieten eine direkte Verbindung nach Hamburg (z. B. Altona und Innenstadt) sowie zum Hamburger Flughafen.

Zudem ist die Bundesstraße B431 schnell erreicht und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Infrastruktur & Versorgung

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sowie vielfältige Dienstleistungs- und Versorgungsangebote.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Freizeit & Naherholung

Wedel bietet ein abwechslungsreiches Freizeitangebot:

- Spazier- und Radwege entlang der Elbe,
- der Yachthafen mit maritimer Atmosphäre,

-diverse Sport- und Freizeitvereine,

-Naherholungsgebiete wie Waldflächen und Park

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Blick auf die Auffahrt



Anbau Wohnzimmer

Exposé - Galerie



offener Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Flur im EG

Exposé - Galerie



Küche mit Terrassenausgang



Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kinderzimmer im 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im 1.OG

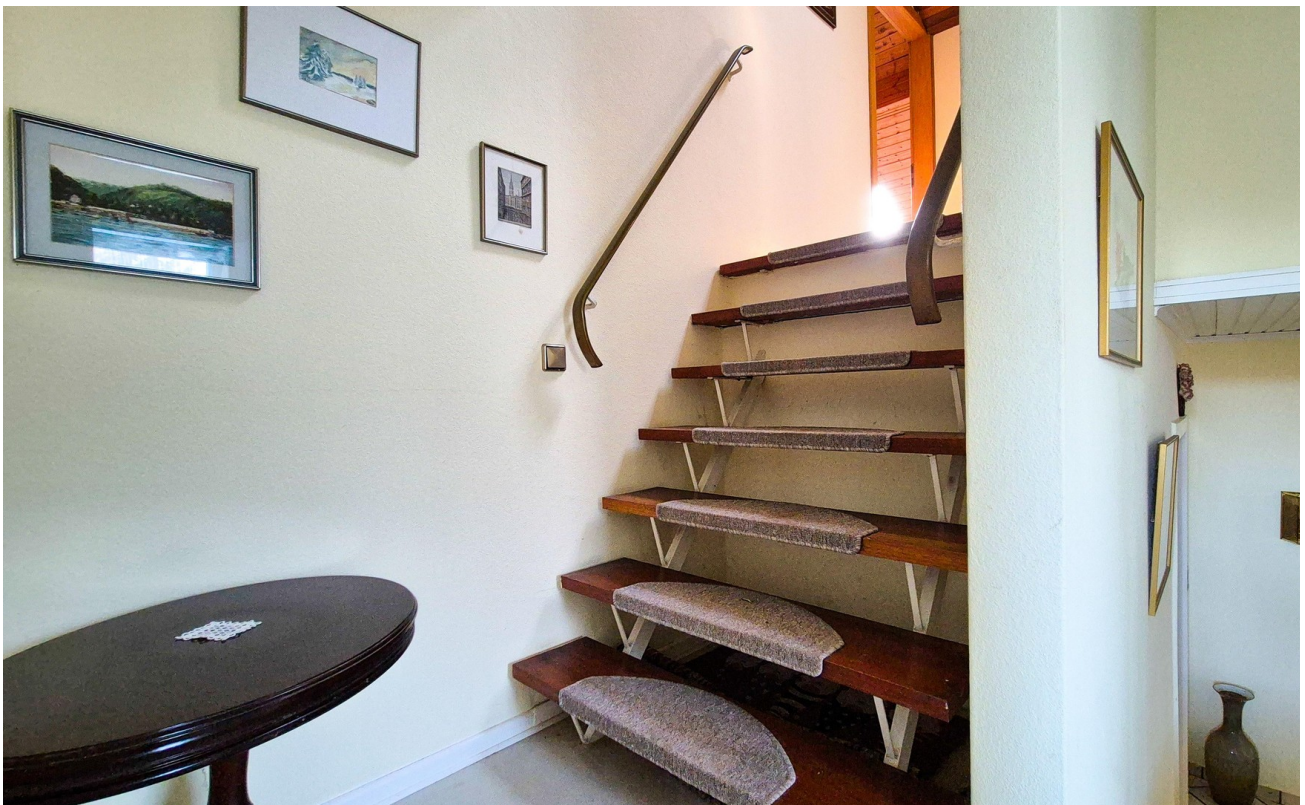


Blick vom Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad im 1. OG



Treppenaufgang ins 2. OG

Exposé - Galerie



Fernsehzimmer 2. OG



Fernsehzimmer 2.OG

Exposé - Galerie



Flur im 2.OG



Bad im 2.OG

Exposé - Galerie



Dachboden mit Ausbaureserve



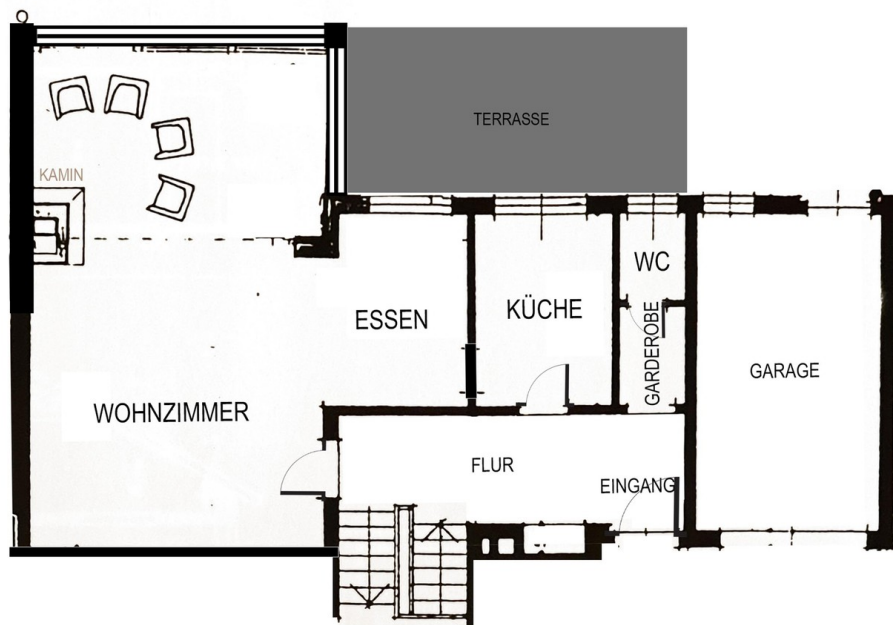
Zimmer im Keller

Exposé - Galerie

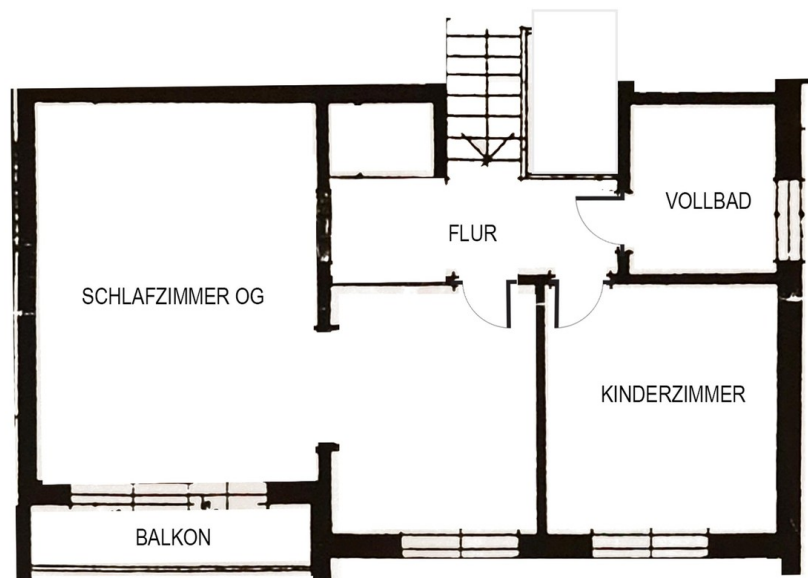


2. Zimmer im Keller

Exposé - Grundrisse

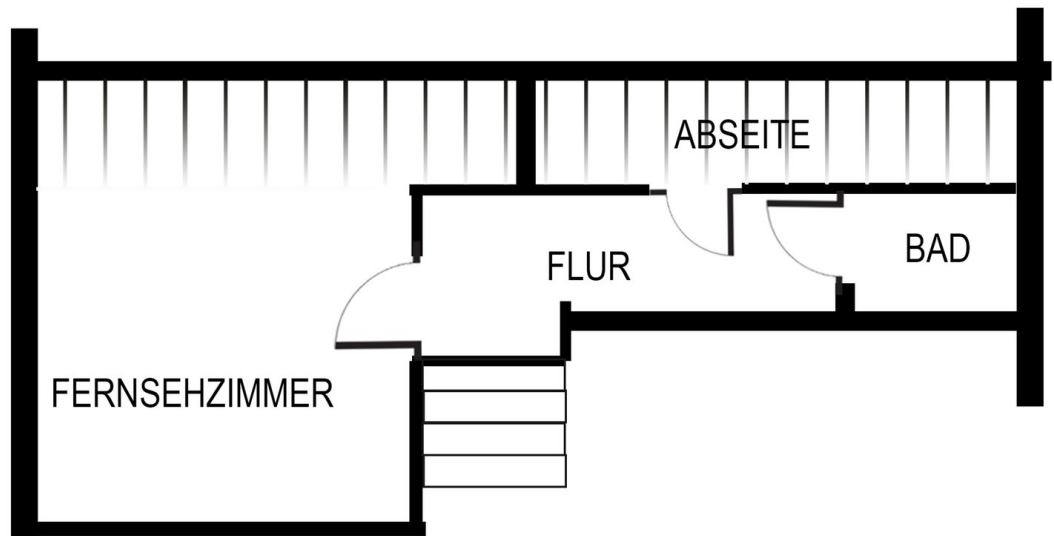


Erdgeschoss

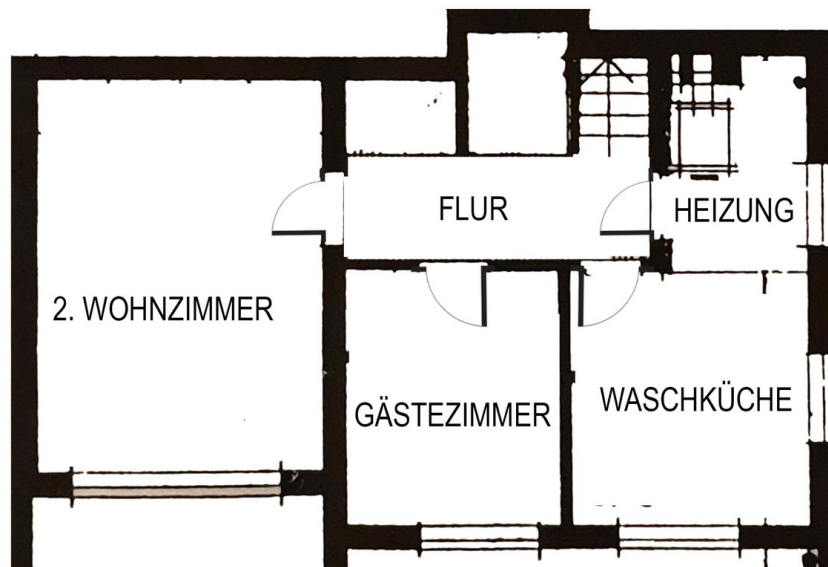


1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss



Keller