

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wedel

Zentral in Wedel – modernisierte Wohnung nahe S-Bahn



Objekt-Nr. OM-438562

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,95 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	213 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Wedel besticht durch ihren modernen Gesamtzustand, eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem zeitlosen, harmonischen Design – ideal für einen sofortigen Einzug und ein rundum angenehmes Wohngefühl.

Das stilvoll gestaltete Duschbad überzeugt mit moderner Ausstattung und einer komfortablen Dusche. Zeitlose Fliesen und hochwertige Armaturen schaffen eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und den Raum ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten und einzurichten.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank seines vorteilhaften Schnitts eröffnen sich vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich ideal ergänzt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Möblierung und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die klare Raumstruktur sorgt dabei für eine optimale Nutzung und ein stimmiges Gesamtbild.

Ein zusätzlicher Dachboden stellt praktischen Stauraum zur Verfügung und bietet ausreichend Platz für persönliche Gegenstände.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre umfassende Sanierung, den Balkon, das moderne Duschbad sowie die Möglichkeit zur individuellen Küchengestaltung. Der zusätzliche Stauraum rundet das attraktive Gesamtangebot ab. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine zentrale Lage in Wedel legen.

Die Wohnung wird frei von Mietverträgen übergeben und ist kurzfristig verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in Wedel (Schleswig-Holstein), einer grünen und dennoch sehr gut angebundenen Stadt im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) mit hoher Lebensqualität und kleinstädtischem Charme unmittelbar an der Elbe.

Wedel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und einem lebendigen Stadtleben – zugleich profitieren Sie von der Nähe zu Hamburg und der Metropolregion.

Sie wohnen ruhig und naturnah am Wedeler Au Park, einem Teil des weitläufigen Regionalparks Wedeler Au, der abwechslungsreiche Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten entlang der renaturierten Wedeler Au und durch weitläufige Grünflächen bietet – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Ziele bequem erreichbar: Der S-Bahnhof Wedel (S1) liegt fußläufig und verbindet Sie in kurzer Zeit direkt mit Hamburg-Altona, der Innenstadt und darüber hinaus. Die regelmäßigen S-Bahn-Verbindungen machen den Standort ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Diese Kombination aus zentraler Lage, grüner Umgebung, exzellenter Anbindung und urbaner Infrastruktur macht die Adresse zu einer der begehrtesten Wohnlagen in Wedel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	29,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



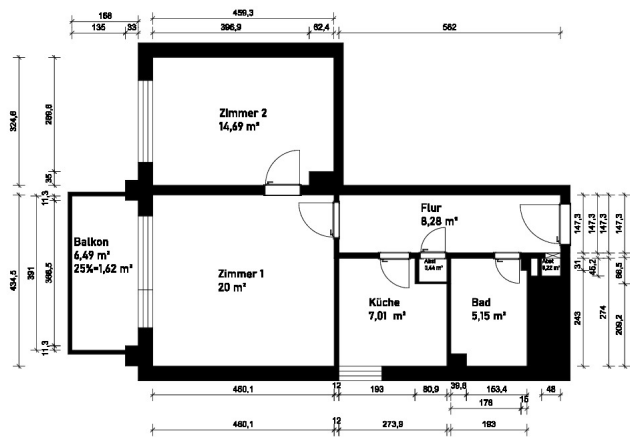
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV 2-Zimmer Wohnung Hochparterre links Möllers Park 14 22880 Wedel		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730766		 Ana-Helen Otto Architektur Büro für Planung, Architektur	
Plannummer:	PlanTitel: Aufmaß & Wohnflächenberechnung nach WoFlV	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 17.01.2026	Revidiert: