

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wedel

**Zentrale Lage in Wedel – frisch renovierte Wohnung  
nahe S-Bahn**



Objekt-Nr. **OM-442632**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **249.000 €**

22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,32 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	213 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss in Wedel überzeugt durch ihren modernen Zustand, eine hochwertige Ausstattungsqualität sowie eine optimal durchdachte Raumaufteilung. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Immobilie zeitlos und harmonisch gestaltet, sodass sie sich heute bezugsfertig präsentiert und ein angenehmes Wohnambiente bietet.

Das geschmackvoll ausgeführte Duschbad besticht durch seine moderne Ausstattung und eine komfortable Dusche. Stilvolle, zeitlose Fliesen in Kombination mit hochwertigen Armaturen verleihen dem Raum eine elegante Atmosphäre und unterstreichen den rundum gepflegten Eindruck der Wohnung.

Die Küche bietet Ihnen die ideale Grundlage, Ihre persönlichen Wohnideen umzusetzen. Hier haben Sie die Möglichkeit, den Raum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu planen und individuell einzurichten.

Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Dank des vorteilhaften Grundrisses stehen Ihnen vielfältige Möblierungsoptionen offen. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus erreichen Sie direkt den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und dient als angenehmer Rückzugsort. Die klare Struktur des Raumes ermöglicht eine optimale Nutzung und sorgt für ein stimmiges Gesamtbild.

Ergänzend steht ein Dachboden zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet und das Platzangebot sinnvoll erweitert.

Insgesamt punktet die Wohnung mit ihrer umfassenden Modernisierung, dem Balkon, dem zeitgemäßen Duschbad sowie der Freiheit zur individuellen Küchengestaltung. Der zusätzliche Stauraum rundet das attraktive Gesamtpaket ab. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Eigennutzer, die Komfort, Qualität und eine zentrale Wohnlage in Wedel schätzen.

Die Übergabe erfolgt frei von Mietverhältnissen. Die Wohnung 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/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



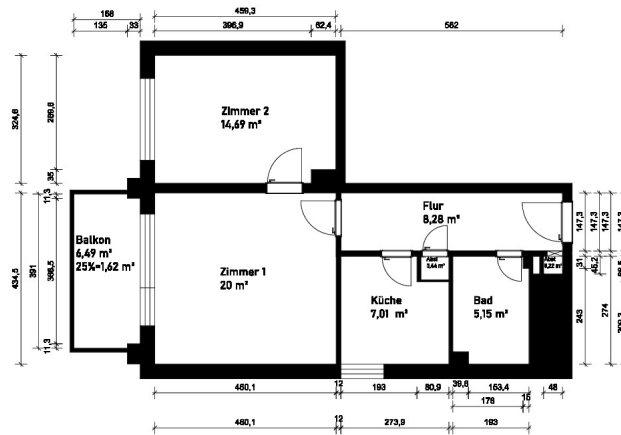
# Exposé - Galerie




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Bauvorhaben: BV: 2-Zimmer Wohnung Hochparterre links Möllers Park 14 22880 Wedel		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahlden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27-22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706		 Ana-Helen Otto MA Architektur Beratung, Planung, Baubetreiber	
Plannummer:	PlanTitel: Aufmaß & Wohnflächenberechnung nach WoFiv	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:		