

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wedel

### Einfamilienhaus Wedel – familienfreundlich - ruhig - sonnig (Privatverkauf)



Objekt-Nr. OM-457169

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Veigel

22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	580,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses solide gebaute Einfamilienhaus aus rotem Klinker bietet ein großzügiges Raumgefühl, viel Tageslicht und einen sehr gut nutzbaren Grundriss für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich sowie mehrere Terrassenzugänge schaffen eine direkte Verbindung zum Garten.

Diverse Anbau- und Ausbaumöglichkeiten könnten umgesetzt werden (wie z.B. Wintergarten, Hauserweiterungen, etc.).

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage in Wedel (3. Reihe) und verbindet naturnahes Wohnen mit schneller Anbindung an Hamburg. Das Grundstück ist angenehm groß, eingewachsen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Erdgeschoss

- Eingangsbereich/Windfang
- Duschbad/WC mit Fenster (Ost)
- Großzügige Küche (Kücheneinrichtung nicht enthalten) mit geräumigem Erkerfenster in Südausrichtung
- Großzügiger, L-förmiger Wohn- und Essbereich
- Südseite: großes bodentiefe Fenster-Schiebeelement (Terrassenzugang)
- Westseite: zwei bodentiefe Doppeltür-Fensterelemente mit Direktzugang auf die große Westterrasse

### Obergeschoss

- Empore/Flur
- Großes Bad mit Doppelfenster (Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet – Villeroy & Boch)
- Drei Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup> / ca. 20 m<sup>2</sup> / ca. 24 m<sup>2</sup>)

### Dachboden (ausgebaut)

- Über Wendeltreppe erreichbar
- Gedämmt und voll bewohnbar (Heizkörper vorhanden)
- Große Giebelfenster: Westblick auf die Aital-Villen, Ostblick in die gepflegte Nachbarschaft
- Kiefernholzvertäfelung und Einbauschränk aus Kiefer
- Boden: Teppich (Erneuerung empfehlenswert)

### Keller (voll ausgebaut)

- Waschraum/Heizungsraum (Parkett)
- Vorratsraum (mit Pumpe für den Brunnen) (Parkett)
- Großer Hobbyraum mit Heizungselement (Teppichboden - neuwertig)
- Staubsaugeranlage

### Außenbereich

- 3 Terrassen: Ost (Morgensonne), Süd und West (Mittag/Abend)
- 2 elektrische Markisen (Steuerung vom Wohnzimmer aus): Südterrasse und Westterrasse
- Garten mit altem Baumbestand, guter Einfriedung und vielen gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten sowie Platz zum Spielen für Kinder
- Gartenhaus (Holz/ sanierungsbedürftig) + Blechhaus für Geräte (gut intakt)
- Mehrere Außenwasserhähne, Außensteckdose und Außenbeleuchtung

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Technische Daten (Details)

- Heizung: Gasheizung (Remeha Calenta, 2021) mit Fußbodenheizung
- Fenster: Mahagoni-Fenster, weiß gestrichen
- Rollläden: elektrisch (EG), mechanisch (OG)
- Böden: EG Terra-Cotta-Fliesen; OG helle Fliesen; Keller Parkett/Teppich; Dachboden Teppich
- Anschlüsse: Glasfaser + Kabel
- Weitere Ausstattung:

Kamin (Wohnzimmer), zentrale Staubsaugeranlage, Grundwasserbrunnen mit leistungsstarker Elektropumpe

- Energieausweis in Arbeit, C.

Hinweise (Privatverkauf / Verbindlichkeit)

Dieses Exposé wurde von den Eigentümern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr; Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Rechtlich verbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen und Unterlagen im Rahmen des notariellen Kaufvertrags.

Verkaufsprozess (Bieterverfahren)

Bei entsprechend hoher Nachfrage behalten sich die Eigentümer vor, ein transparentes Bieterverfahren durchzuführen.

Keine Maklerprovision / Maklerhinweis

Der Verkauf erfolgt privat. Es fällt keine Maklercourtage an. Makler werden gebeten, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

## Lage

Wedel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Westen: grün, maritim, familienfreundlich – und zugleich hervorragend angebunden. Die Immobilie liegt in sehr ruhiger 3.-Reihe-Lage und kombiniert Privatsphäre mit kurzen Wegen zu Elbe, Deich und Stadt.

Auch das direkte Umfeld überzeugt: eine angenehme, ruhige Nachbarschaft mit sehr freundlichen Anwohnern.

- Elbe/Strand/Deich in ca. 10 Minuten per Fahrrad
- Yachthafen, Gastronomie und Freizeitangebote schnell erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur: Schulen, Kitas, Sportvereine, Einkaufsmöglichkeiten

- S-Bahn-Anbindung nach Hamburg (ca. 30 Minuten)
- Buslinien fußläufig (z. B. Richtung Blankenese)
- Bahnhof & Rathaus in ca. 3-5 Minuten mit dem Auto (Park & Ride am Bahnhof)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus-Westseite



Küche Ostfenster + Süd-Erker

# Exposé - Galerie



Treppe, EG-Flur mit WC-Tür



WC-Dusche links v. Haustür

# Exposé - Galerie



Treppe-Blick z. WZ+OG



Grosses L-Form WZ - viel Licht

# Exposé - Galerie



WZ - Sicherheitsfenster



Zimmer (1), Westen (OG)

# Exposé - Galerie



Zimmer (1), Westen (OG)



Zimmer (2), Ost-+Südfenster

# Exposé - Galerie



Zimmer (3) Süd-+Westfenster



Badezimmer (OG)

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Dachgeschoss

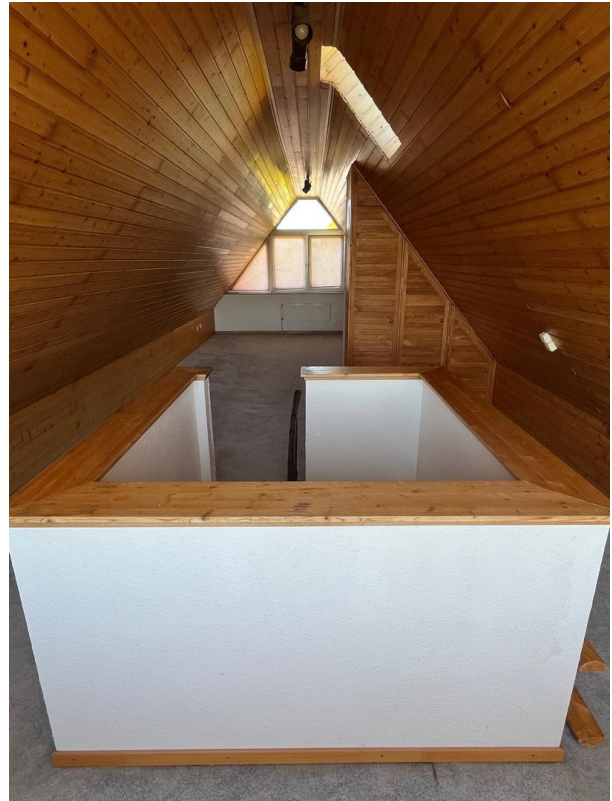


Dachgiebelfenster - Westen

# Exposé - Galerie



Dachboden - hell & freundlich



Dachterre mit Umrandung

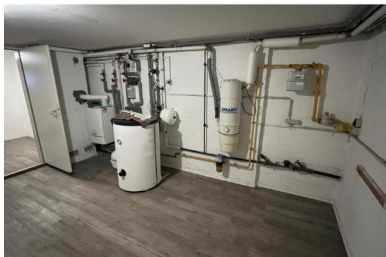
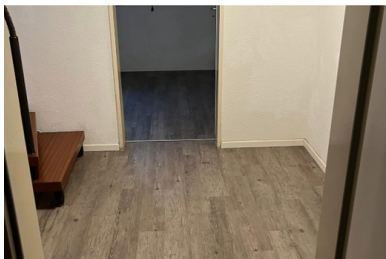
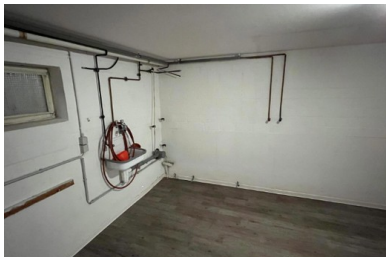


Empore/Flur OG - Blick hinab

# Exposé - Galerie



Keller (1) - Hobbyraum, etc



Keller (3) Heizungsraum, etc

# Exposé - Galerie



Keller (2) mit Brunnenpumpe



Westterrasse

# Exposé - Galerie



Westterrasse



Blick auf Südterrasse / WZ

# Exposé - Galerie



Erkerfenster Küche (Südseite)



Weg - Nordseite

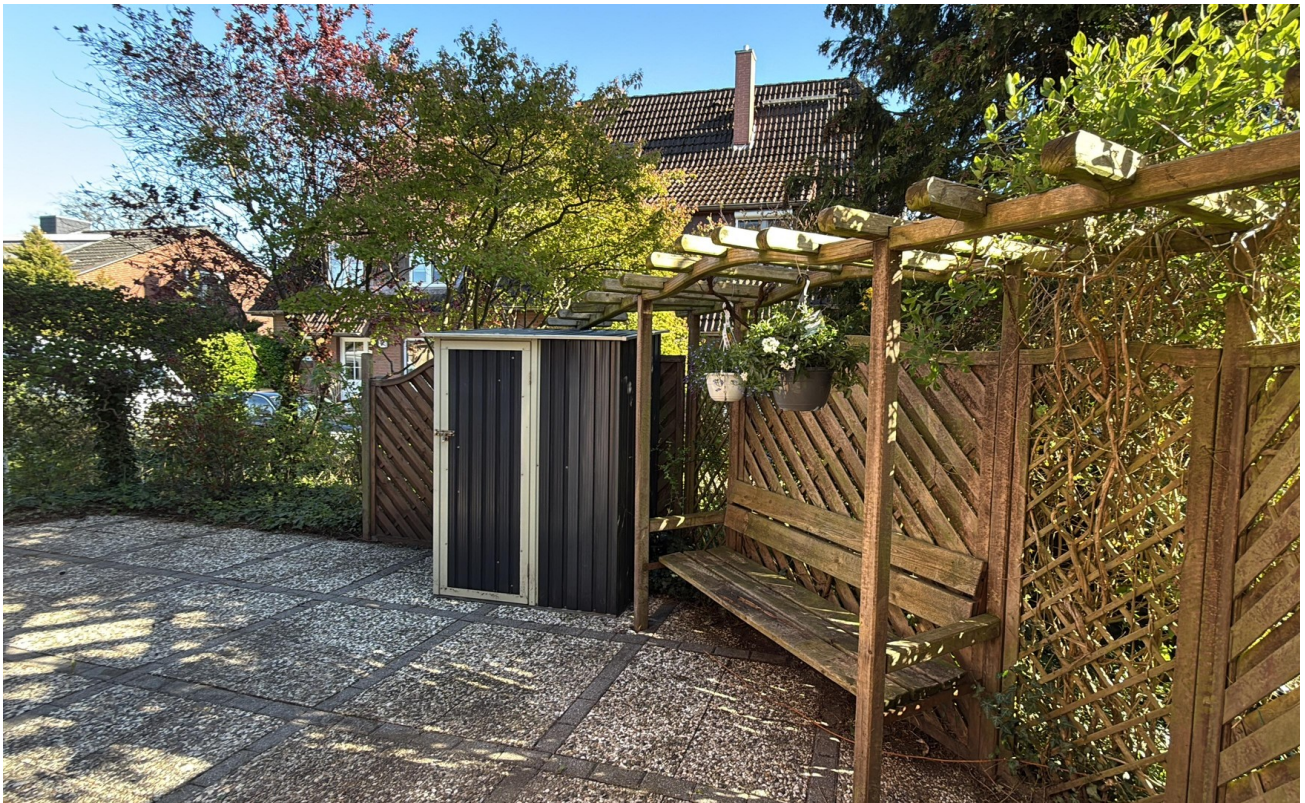


Blick auf Weg + Carport

# Exposé - Galerie



Carport - 2 Stellplätze



Terrasse - Ecke West-Süd

# Exposé - Galerie



Haus - Ostseite



Gartenimpressionen



Kleines grünes Gerätehaus

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen