

Exposé

Einfamilienhaus in Wedel

**Exklusives Familienanwesen in absoluter Privatsphäre –
1.800 m² Grundstück in Sackgassenendlage**



Objekt-Nr. OM-460601

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.789,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in beehrter Wohnlage von Wedel vereint, was auf dem Immobilienmarkt selten geworden ist: Absolute Ruhe, maximale Privatsphäre und großzügigen Raum für ein anspruchsvolles Familienleben. Der stilvolle Bungalow aus dem Baujahr 1965 mit einem Anbau von 1973 präsentiert sich mit klassischem Satteldach und 6 Zimmern auf rund 180m² Wohnfläche auf einer Ebene – ein Wohnkonzept, das Komfort, Offenheit und Exklusivität verbindet. Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet dieses uneinsehbare Grundstück eine geschützte Umgebung, in der Kinder frei und sicher aufwachsen können – ohne Verkehr, ohne Durchgang, ohne Einblicke.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 5 Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-Esszimmer, 2 Bäder sowie die Küche und ein Gäste-WC. Außerdem gibt es einen separaten Garderobenraum und einen Hauswirtschaftsraum. Bei Interesse sende ich gerne ein Exposé mit Bilder vom Inneren des Hauses zu.

Ausstattung

Die nach Westen ausgerichtete großzügige Terrasse verbindet den Wohnbereich mit dem parkähnlichen Garten und seinem alten, majestätischen Baumbestand zu einem besonderen Erholungs- und Naturraum. Das ausbaufähige Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte – sei es für weitere Zimmer, ein stilvolles Homeoffice oder einen privaten Rückzugsbereich. Bereits erfolgte Modernisierungen wie erneuerte Elektrik, Eichendielen und modernisierte Heizkörper (2016), teilweise neue Fenster (2021) sowie ein moderner Kamin (2023) sorgen für ein zeitgemäßes und stimmiges Wohngefühl. Die bestehende Gas-Heizung stammt aus dem Jahr 2008.

Highlights

Großer Wohn- und Essbereich

Komfortable Küche

5 Schlafzimmer

2 Bäder

Gäste-Toilette

Wirtschaftsraum

Exklusive Sackgassenendlage ohne Durchgangsverkehr

Uneinsehbares Grundstück – maximale Privatsphäre

Ca. 1.800m² Grundstück – seltene Größe

Ca. 180m² Wohnfläche auf einer Ebene

Ausbaureserve im Dachgeschoss ca. 150m²

Kamin (2023)

Fenster teilweise neu (2021)

Elektrik & Echtholzböden (2016)

Modernisierte Heizkörper (2016)

Garage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet dieses uneinsehbare Grundstück eine geschützte Umgebung, in der Kinder frei und sicher aufwachsen können – ohne Verkehr, ohne Durchgang, ohne Einblicke. Das absolute Highlight ist die Erholung direkt vor der Haustür: In nur wenigen Fahrradminuten erreichen Sie das malerische Elbhochufer oder den Klövensteen. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Sandstrand des Wedeler Strandbads, maritimes Flair am Yachthafen - einem der größten Sportboothäfen Nordeuropas - oder ein Besuch des Wildparks im Klövensteen: Die Natur liegt hier buchstäblich vor Ihrer Nase.

Abgerundet wird diese besondere Lage durch eine hervorragende Infrastruktur. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und die gemütliche Wedeler Innenstadt, sind schnell erreicht. Familien profitieren zudem von der Nähe zu verschiedenen Kindergärten und sämtlichen Schulformen, die teils fußläufig oder sicher mit dem Rad erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten das Erlebnisbad "Badebucht", zahlreiche Sportvereine und die umliegenden Parks ein abwechslungsreiches Programm für jedes Alter.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

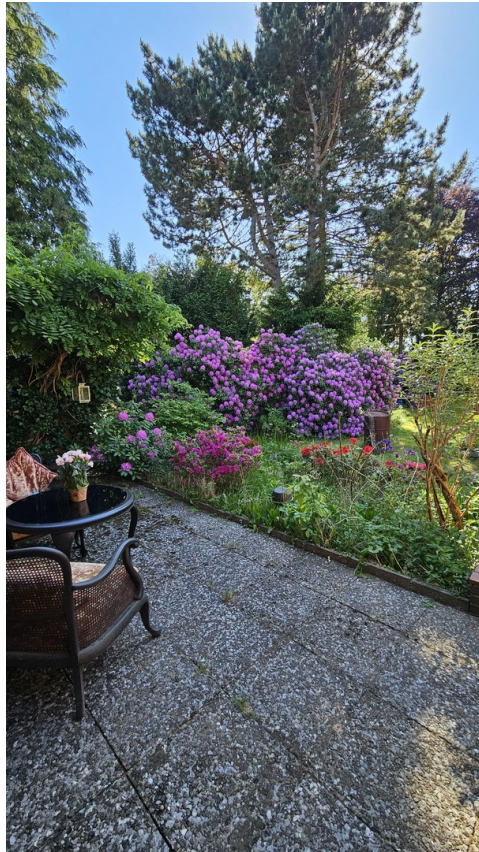
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	297,16 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garten 1

Exposé - Galerie



Garten 2



Rückseite

Exposé - Galerie



Rückseite



Blick aus dem Garten aufs Haus

