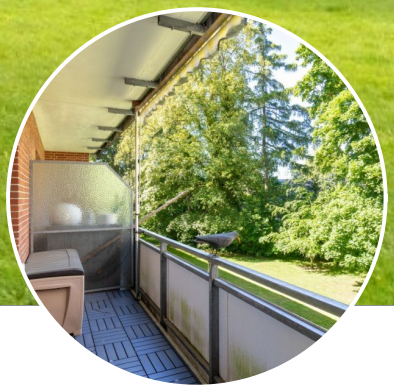
EXPOSÉ

Immobilien Wunderlich

4-Zimmer-Wohnung in Wedel-Schulau mit Balkon



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 83 m²

Nutzfläche (ca.): 20 m²

Hausgeld (ca.): 479,- €

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis € 235.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22880 Wedel
Baujahr	1965
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	83 m²
Nutzfläche (ca.)	20 m²
Kaufpreis	235.000,- €
Hausgeld (ca.)	479,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 10.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	169 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-11-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,0 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ihre beliebte Lage in Wedel-Schulau.
Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde die Wohnung geschickt umgestaltet. Durch die Öffnung eines Zimmers zur Küche entstand ein großzügiger Ess- und Kochbereich, der heute das Herzstück der Wohnung bildet. Hier lassen sich kulinarische Ideen verwirklichen, während man gleichzeitig mit Familie oder Freunden in Kontakt bleibt.
Neben dem hellen Wohnzimmer stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick auf die Grünanlage des Grundstücks.
Das moderne Duschbad wurde barrierearm gestaltet und bietet zusätzlich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.
Dank ihrer Aufteilung eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder auch als Wohngemeinschaft.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum, der viel zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden und sorgt für bequemes und wettergeschütztes Parken.
Eine Wohnung mit viel Potenzial, angenehmer Wohnatmosphäre und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten - überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.
Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein Erbbaugrundstück handelt.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt mit durchdachten Details für den Alltag. Die vorhandene Einbauküche bietet beste Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende. Das modernisierte Duschbad verfügt über einen barrierearmen Zugang sowie einen praktischen Stellplatz für die Waschmaschine. Im Flur befindet sich ein separater Einbauschrank, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet.
Die Wohnung wurde 2009 umfangreich saniert.

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus erreichbar ist und zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Für ausreichend Stauraum sorgt der großzügige Kellerraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen optionalen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Wedel im beliebten Stadtteil Schulau. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Mischung aus gewachsenem Wohngebiet, guter Infrastruktur und der Nähe zur Elbe aus. Nur wenige Minuten entfernt laden die Elbwiesen, der Schulauer Hafen sowie die bekannte Willkomm-Höft-Anlage zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein.
Wedel zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im Hamburger Westen und verbindet maritimes Flair mit urbanem Komfort.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123

in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden und tragen zur hohen Lebensqualität des Standortes bei.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Der Wedeler Bahnhof mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen. Darüber hinaus gewährleisten die Bundesstraße B431 und die nahegelegenen Autobahnanschlüsse eine komfortable Erreichbarkeit der Hamburger Metropolregion mit dem Pkw.
Die Lage vereint die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes in Elbnähe mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens - eine Kombination, die Wedel seit Jahren zu einem besonders beliebten Wohnort macht.

Sonstiges:

HAFTUNG
Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT
Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT
Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

GELDWÄSCHE
Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen

Objektbilder:

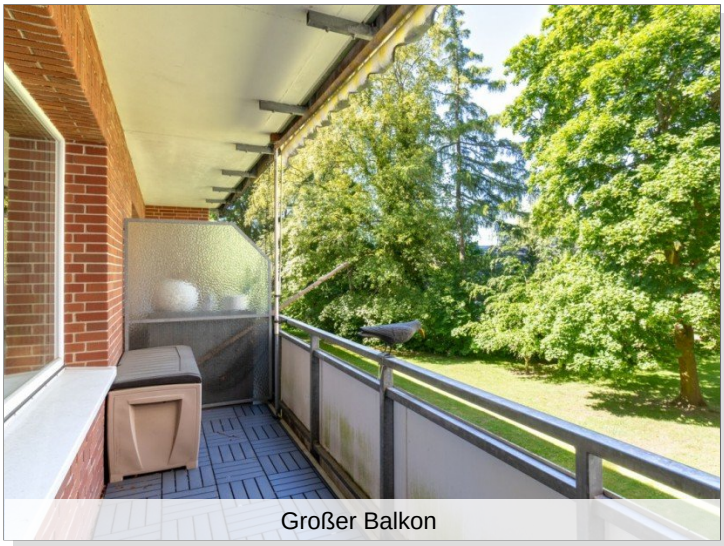
Ansicht vom Garten

Wohnzimmer mit Balkonzugang

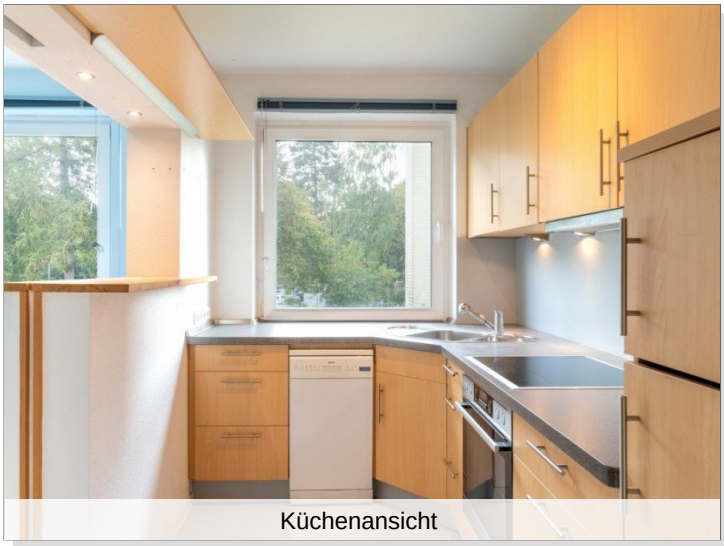
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

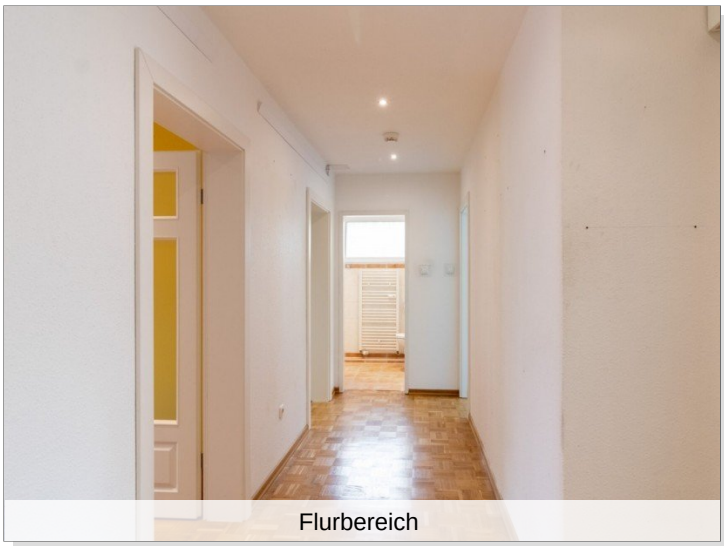
> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123



Großer Balkon



Küchenansicht



Flurbereich

Esszimmer

Eingangsbereich mit Einbauschrank

Schlafzimmer mit Balkonzugang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123

Zimmer IV

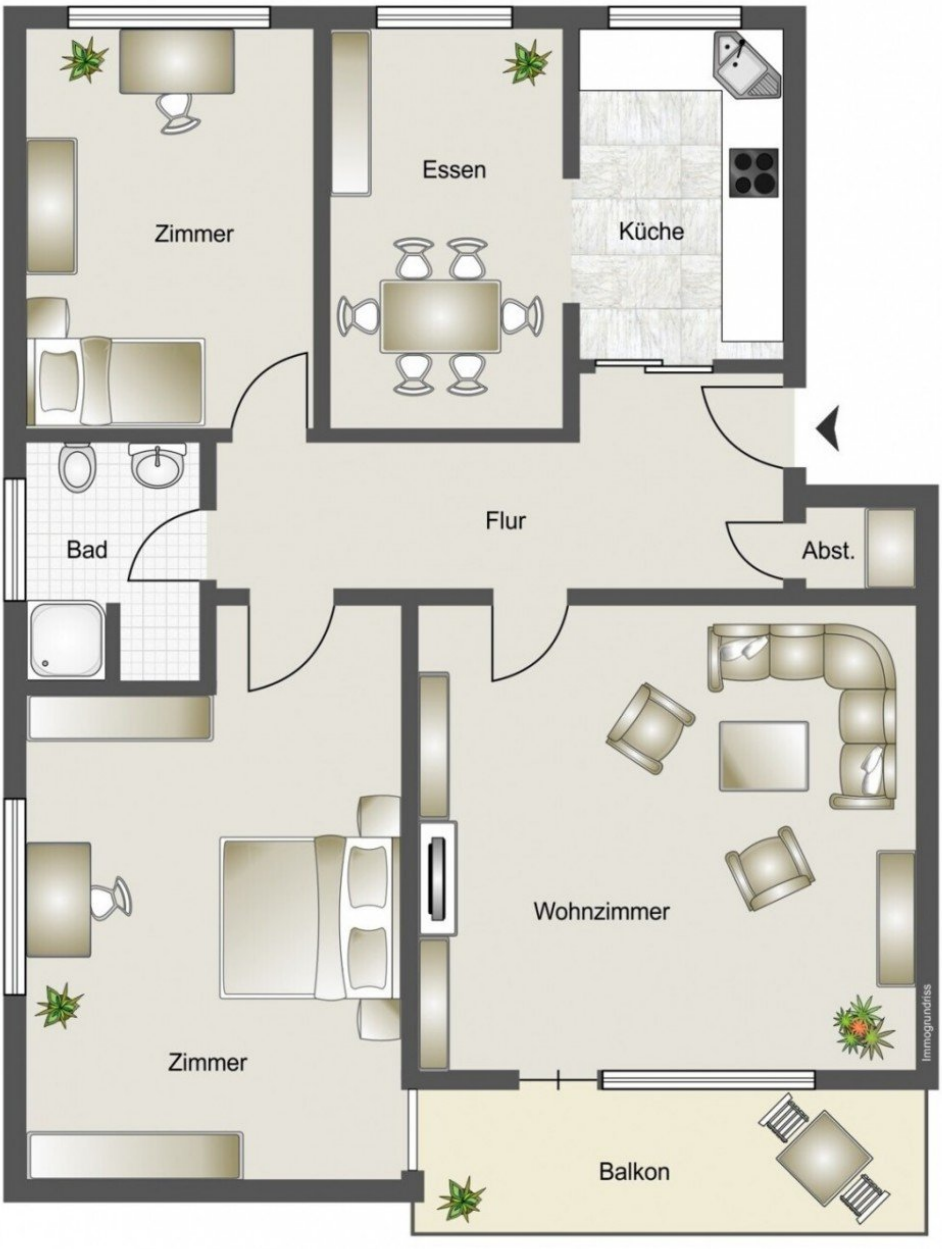
Duschbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 4 Zimmer
> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-123

Ansprechpartner:

Frau Michelle Kummer

Telefon: 00491723659679
Mobil: 00491723659679
E-Mail: m.kummer@immobilienwunderlich.de

Firmendaten:

Immobilien Wunderlich
Torben Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24
22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 I 0174 3173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de
www.immobilienwunderlich.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026