

EXPOSÉ

Immobilien
Wunderlich

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in gefragter Lage von Wedel



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1986

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 110 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Grundstücksfläche (ca.): 307 m²

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 493.000,-**

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

> Doppelhaushälfte
> Wedel
> 4 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-113



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	22880 Wedel
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	307 m ²
Kaufpreis	493.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	140,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1986
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
WC	1
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,0 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese Doppelhaushälfte bietet die ideale Grundlage, den Traum vom eigenen Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Mit ca. 110 m² Wohnfläche, einem ca. 307 m² großen Grundstück und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt die Immobilie durch ihr Potenzial und ihre vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Bereits bei der Ankunft empfängt Sie das Haus mit einem Stellplatz direkt auf dem eigenen Grundstück. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Diele mit Platz für eine Garderobe, von der aus sich alle Räume des

Erdgeschosses erschließen.

Hier erwarten Sie eine separate Küche, ein Gäste-Duschbad sowie der helle Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und sorgen für viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert und Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschtischen.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Stauraum. Auch das Kellergeschoss ergänzt die Immobilie mit praktischen Nutz- und Abstellflächen. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Die Immobilie verfügt über eine funktionale Einbauküche sowie ein großzügiges Vollbad mit Badewanne und separater Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-Duschbad im Erdgeschoss. Eine Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen stehen im Kellergeschoss sowie im Dachbodenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz direkt auf dem Grundstück rundet das Angebot komfortabel ab.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage der Stadt Wedel. Ein- und Zweifamilienhäuser, verkehrsberuhigte Straßen sowie ein angenehmes Wohnumfeld prägen das Quartier und machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Wedel zählt zu den beliebtesten Wohnorten im westlichen Hamburger Umland und verbindet die Nähe zur Hansestadt mit einer hohen Lebensqualität. Die Elbe, weitläufige Grünflächen sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung und laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Stadtgebiet.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Wedel mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 verbindet Wedel direkt mit der Hamburger Innenstadt und dem Flughafen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

> Doppelhaushälfte

> Wedel

> 4 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IW-113



Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu Hamburg macht die Lage zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

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.

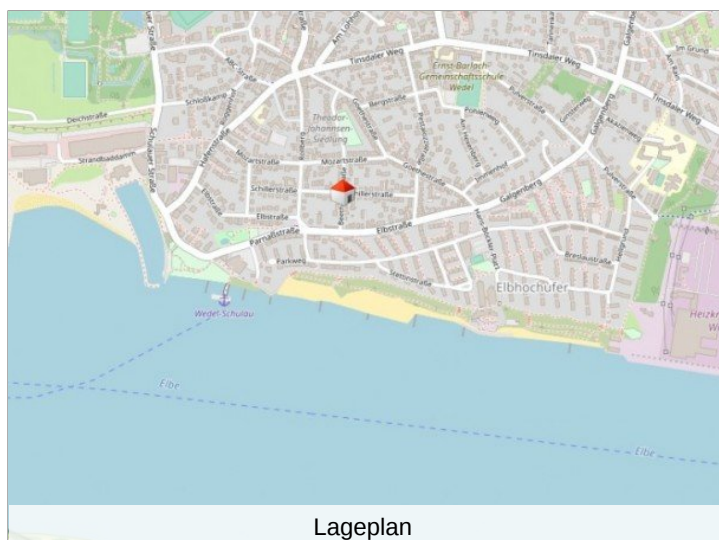
DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

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:



Lageplan



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Eingangsbereich



Zentraler Flurbereich



Duschbad im Erdgeschoss



Küche



Weitere Küchenansicht

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Wohn- und Essbereich



Rückwärtiger Garten



Weitere Ansicht



Zimmer I



Terrassenzugang



Zimmer II

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Zimmer III



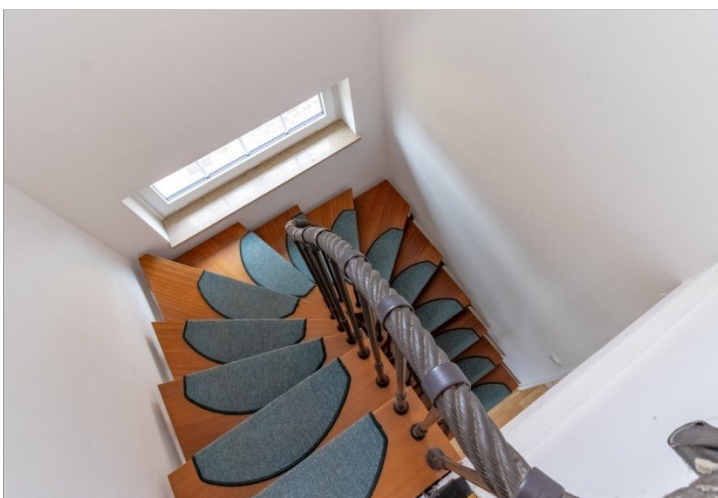
Ausgebauter Spitzboden



Vollbad im Obergeschoss



IMG_4605-HDR-18



Treppe zum Spitzboden

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Grundriss EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113

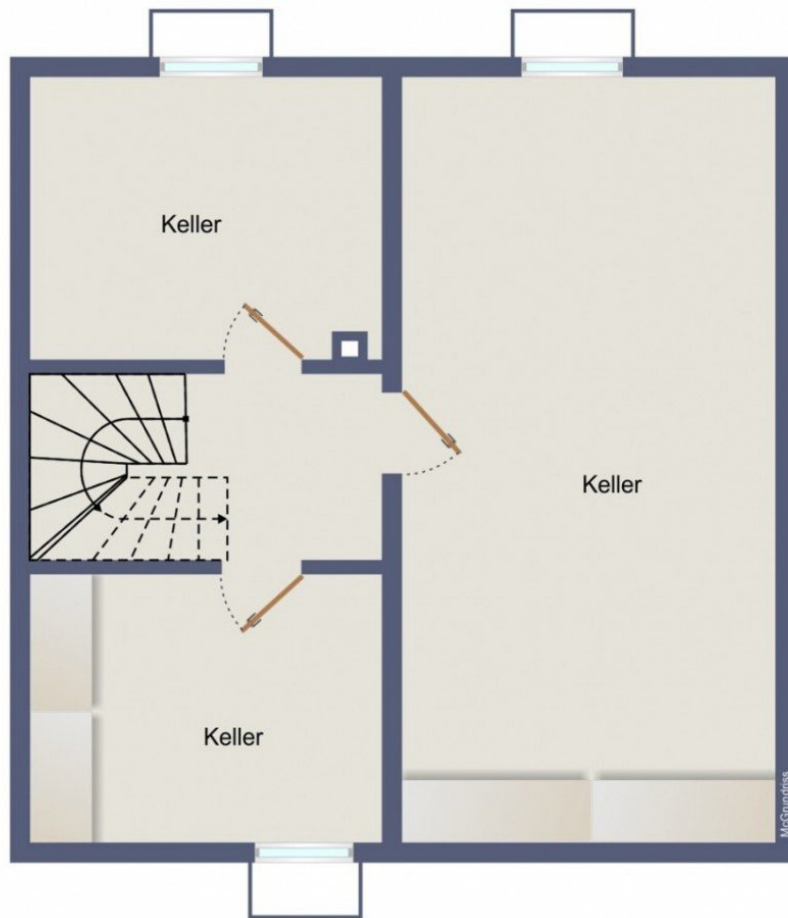


Grundriss OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Grundriss Keller

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wedel
- > 4 Zimmer
- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-113



Ansprechpartner:

Herr Torben Wunderlich

Telefon: 00491743173947

Mobil: 00491743173947

E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de

Firmendaten:

Immobilien Wunderlich

Torben Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24
22880 Wedel

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

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung

Ihre Notizen:

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienvwunderlich.de