EXPOSÉ

Immobilien Wunderlich

# Hell, offen, großzügig - Einfamilienhaus in gefragter Lage von Wedel









## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1989

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 128 m²

Nutzfläche (ca.): 70 m²

Grundstücksfläche (ca.): 432 m²

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis € 595.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119



## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 22880 Wedel |
| Baujahr | 1989 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 128 m² |
| Nutzfläche (ca.) | 70 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 432 m² |
| Kaufpreis | 595.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Carport | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieverbrauchskennwert | 164,30 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-10-29 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | F |
| Energieausweis Baujahr | 1989 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 1 |
| Kamin | ja |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| Provision für Käufer | 3% inkl. gesetzl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Dieses individuell geplante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 befindet sich in beliebter Wohnlage von Wedel und überzeugt mit durchdachter Architektur, großzügigen Räumen und einem besonderen Wohngefühl. Auf ca. 432 m² Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit einem stimmigen Raumkonzept.
Der helle Eingangsbereich führt in den Mittelpunkt des Hauses: den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kamin und lichtdurchflutetem Erker. Große Fensterflächen schaffen eine warme Atmosphäre. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten. Die moderne Küche mit Kochinsel, ein Gästebad mit bodengleicher Dusche und Fußbodenerwärmung sowie ein flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbares Zimmer ergänzen das Erdgeschoss.
Über die hochwertige Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Ein kleiner Galeriebereich führt in den Flur, von dem das Schlafzimmer mit Einbauschrank, ein weiteres Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer abgehen. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Hobby- oder Fitnessraum - hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten. Auch diese Räume verfügen über Einbauschränke. Der über eine Raumspartreppe erreichbare Dachboden bietet Stauraum.
Auch der Keller ist großzügig und durchdacht geplant. Hier befinden sich ein Hauswirtschafts- und Anschlussraum, ein Vorratsraum, ein großer Hobby- oder Wellnessraum sowie ein weiterer Abstellraum. Die Gasbrennwerttherme ist ebenfalls hier untergebracht.
Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Ein integrierter Abstellbereich schafft Raum für Fahrräder, Gartengeräte und Dinge des täglichen Bedarfs. Ein Zuhause, das Komfort, Individualität und Lebensqualität auf besonders angenehme Weise verbindet.

## Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten und komfortablen Ausstattung. Zu den besonderen Merkmalen zählen der Kamin im Wohnbereich, eine Einbauküche, Fußbodenerwärmung, eine hochwertige Holztreppe sowie zwei Bäder. Für zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten stehen ein großzügiger Keller, ein Dachboden sowie ein separater Außenzugang im Kellergeschoss zur Verfügung. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten. Außenrollläden im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein Doppelcarport bietet geschützten Platz für zwei Fahrzeuge.

## 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119



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.

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:**



Luftperspektive



Vorgarten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119





Überdachte Terrasse



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich mit Erker



Detailansicht Kachelofen



Wohnbereich mit Terrassenzugang



Arbeitszimmer im Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119





Flurbereich



Treppe in das Obergeschoss



Blick in die Küche



Zimmer I



Duschbad im Erdgeschoss



Duschbad im Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119





Heizungsraum mit Außenzugang

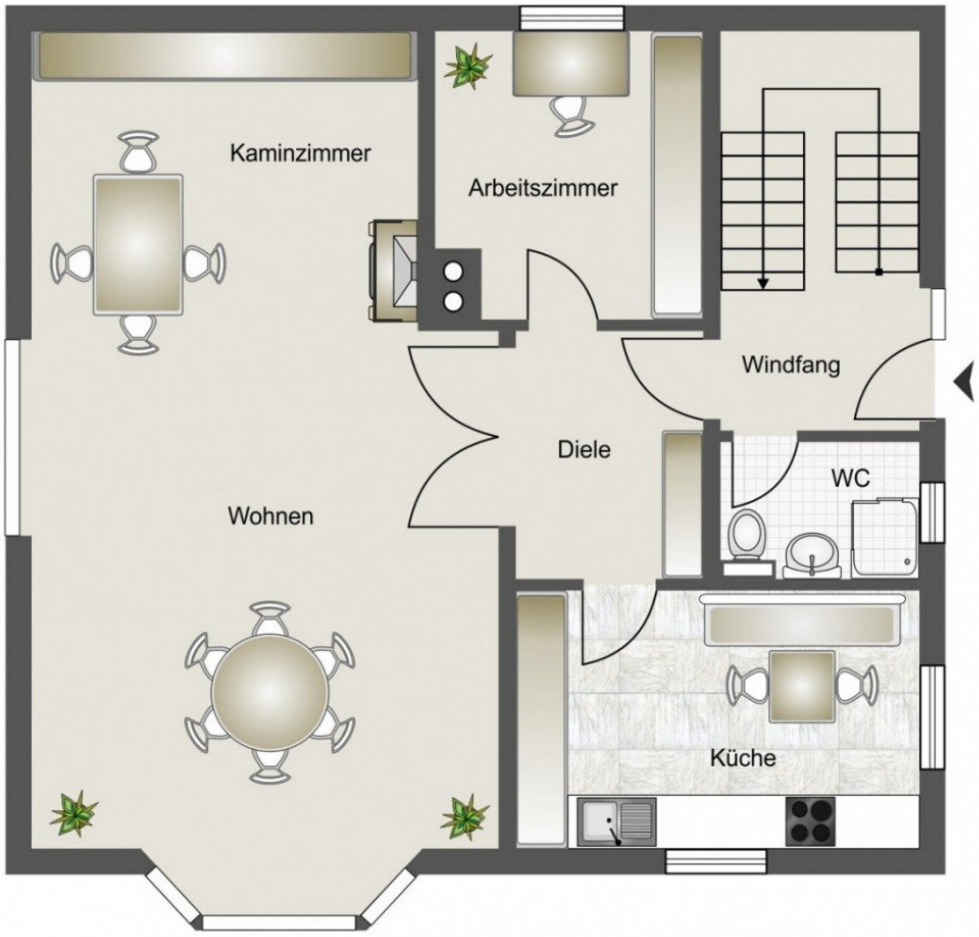
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119






Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119





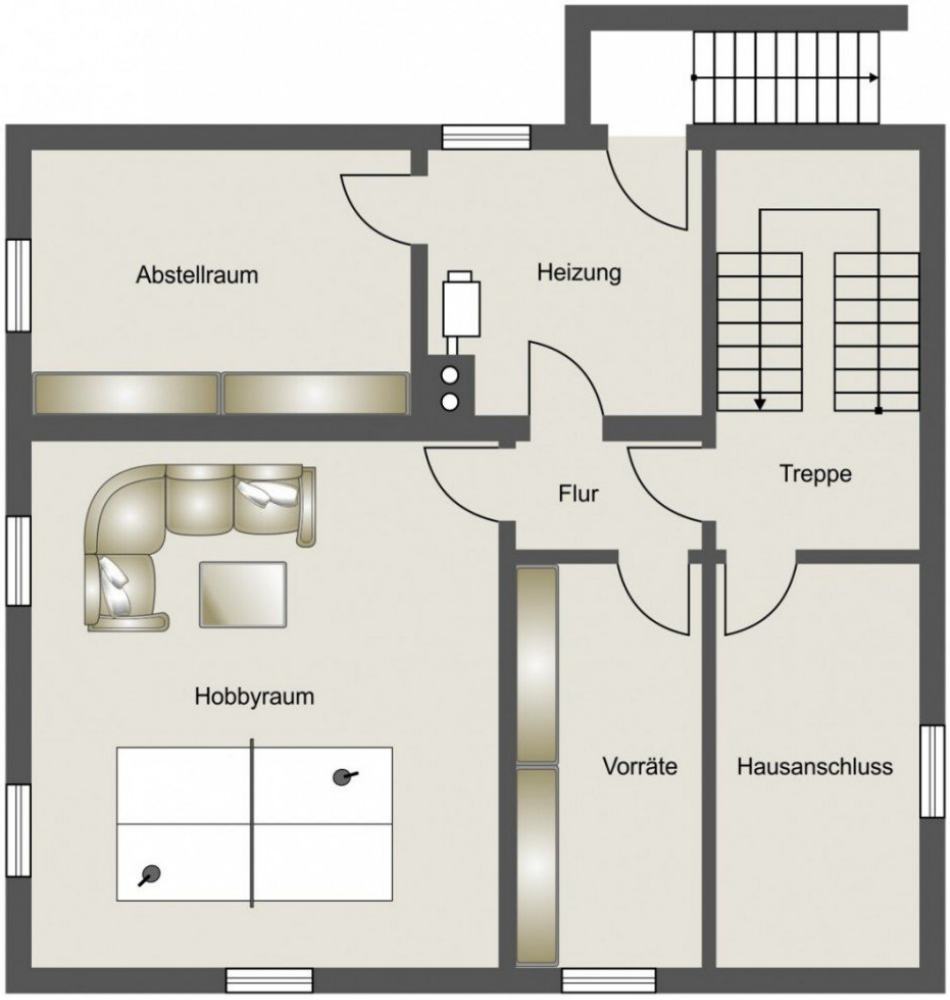

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119






Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Wedel
> 5 Zimmer
> 128 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-119



**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 I 0174 3173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de
www.immobilienwunderlich.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026