EXPOSÉ

Immobilien Wunderlich

Kapitalanlage mit Weitblick - vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Wedel-Schulau

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70,50 m²

Hausgeld (ca.): 440,- €

Etage: 6

Anzahl Etagen: 6

Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis € 199.000,-

© 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
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22880 Wedel
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,50 m²
Kaufpreis	199.000,- €
Hausgeld (ca.)	440,- €
Etage	6
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 18.500,- € / 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
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,0 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss einer Wohnanlage in Wedel-Schulau verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem langfristig sicheren Investment. Die Wohnung ist seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und bietet Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, in eine gepflegte Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen zu investieren.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang bis in die Wohnetage ermöglicht. Von dort führt ein charmanter Laubengang zum Wohnungseingang und verleiht dem Haus einen besonderen Charakter.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur mit praktischem Abstellraum. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und funktional gestaltet. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt ebenso wie eines der angrenzenden Zimmer über einen direkten Zugang zum Balkon. Das dritte Zimmer ergänzt den durchdachten Grundriss und lässt sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein Vollbad rundet das Raumangebot ab. Zusätzliche Abstellfläche bietet ein eigener Dachbodenraum.
Ein Tiefgaragenstellplatz kann ergänzend erworben werden.

Regelmäßige Investitionen in das Gemeinschaftseigentum und die Gebäudesubstanz tragen zum langfristigen Werterhalt der Wohnanlage bei. Zusammen mit der langjährigen Vermietung und der Lage im beliebten Wedeler Stadtteil Schulau präsentiert sich die Wohnung als wertbeständige Kapitalanlage.
Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein Erbbaugrundstück handelt. Die Erbpacht läuft aktuell bis 20263.

Ausstattung:

Die Wohnung ist langfristig vermietet und verfügt über einen gut durchdachten Grundriss mit vielseitig nutzbaren Räumen. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und sorgt dank des Fensters für eine angenehme Belüftung. Ein Balkon mit Zugang sowohl vom Wohn- und Esszimmer als auch von einem weiteren Zimmer erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ein optional anmietbarer Stellplatz rundet das Angebot ab.

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 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

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:

Aussenansicht

Eingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

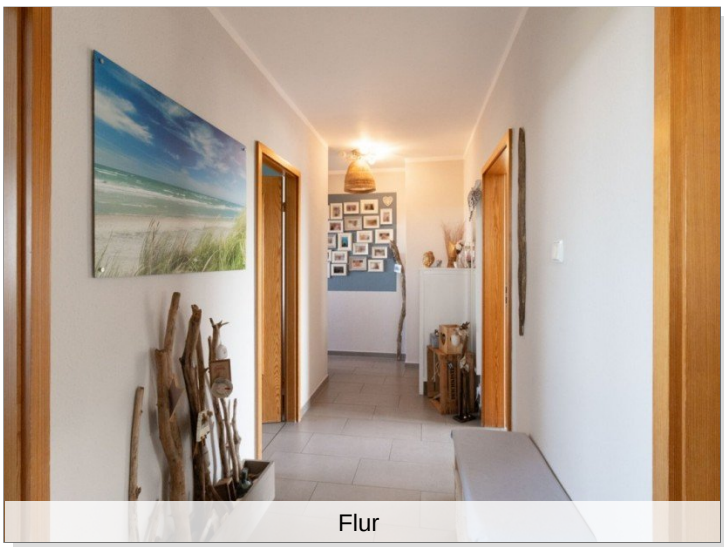
> Etagenwohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

Aussenanlage

Küche

Wohnungseingang

Sitzplatz in der Küche



Flur

Zimmer I

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

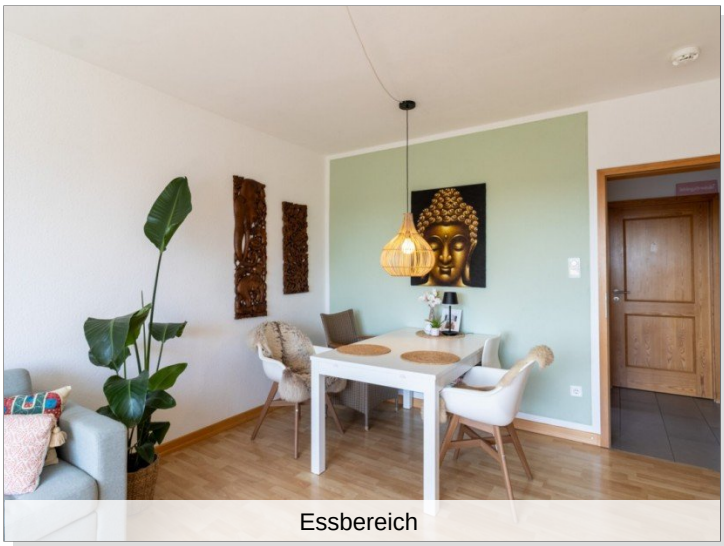
Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

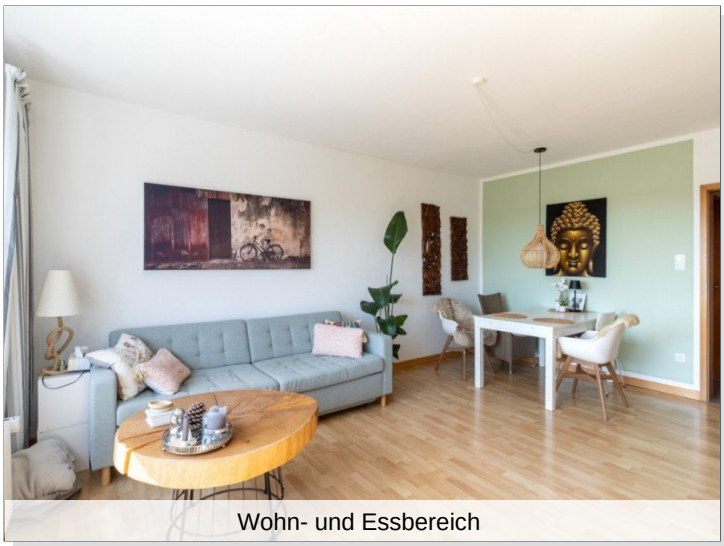
> Etagenwohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

Zimmer II

Wohnzimmer

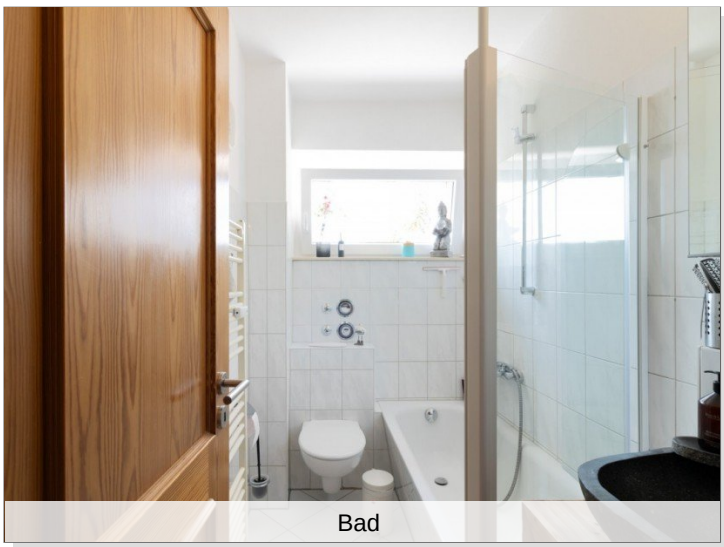


Essbereich



Wohn- und Essbereich

Wohnzimmer



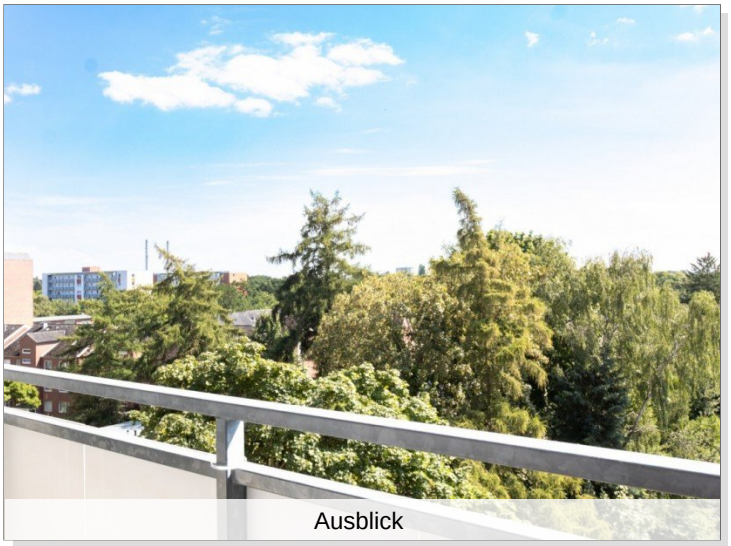
Bad

© 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
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106



Ausblick

Balkon

Aufzug

© 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
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

48860_837685_2168448_IW-106_Wohnanlage_Grundrisse_etc_Mu_llerkamp_17_2_jpg_Muellerkamp_17_1900_2300_jpg.jpg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 70,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-106

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