EXPOSÉ

Immobilien Wunderlich

Wedel - 2 Zimmer Wohnung in Elbnähe

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1955

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 60 m²

Nutzfläche (ca.): 24 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 60 m²

Hausgeld (ca.): 350,- €

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 179.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-110

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22880 Wedel
Baujahr	1955
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	60 m²
Nutzfläche (ca.)	24 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	60 m²
Kaufpreis	179.000,- €
Hausgeld (ca.)	350,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	149 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
x-fache der Jahresnettomiete	21,01
Mieteinnahmen p.a. (IST)	8.520,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	8.520,- €
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in Wedel.

Das Mietverhältnis mit den aktuellen Mietern endet zum 30.09.2026, die Wohnung wird frei geliefert.

Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung geplant, wurde der Grundriss im Zuge einer Umgestaltung zu einer großzügigen 2-Zimmer-Wohnung verändert. Durch die veränderte Raumaufteilung entstand ein offeneres und weitläufigeres Wohngefühl mit großzügig nutzbaren Bereichen.

Die heutige Aufteilung umfasst einen geräumigen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die Küche und die Bodenbeläge der Wohnung wurden durch den jetzigen Eigentümer renoviert und verleihen den Räumlichkeiten ein gepflegtes Erscheinungsbild.
Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Einbauküche
Bad mit Badewanne und Fenster
Kellerraum
Dachboden

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Wedel, unweit des Elbhochufers. Die Nähe zur Elbe, zu den weitläufigen Grünflächen und zu den Spazierwegen entlang des Wassers bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge mit Blick auf die vorbeiziehenden Schiffe, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Elbstrand lassen sich bequem in den Alltag integrieren.

Auch das Schulauer Fährhaus mit der bekannten Schiffsbegrüßungsanlage "Willkomm-Höft" sowie der Wedeler Yachthafen befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar.

Über den öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute Anbindung an das Wedeler Zentrum sowie an die Hamburger Innenstadt. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen an der Elbe mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadtlage

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-110

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.

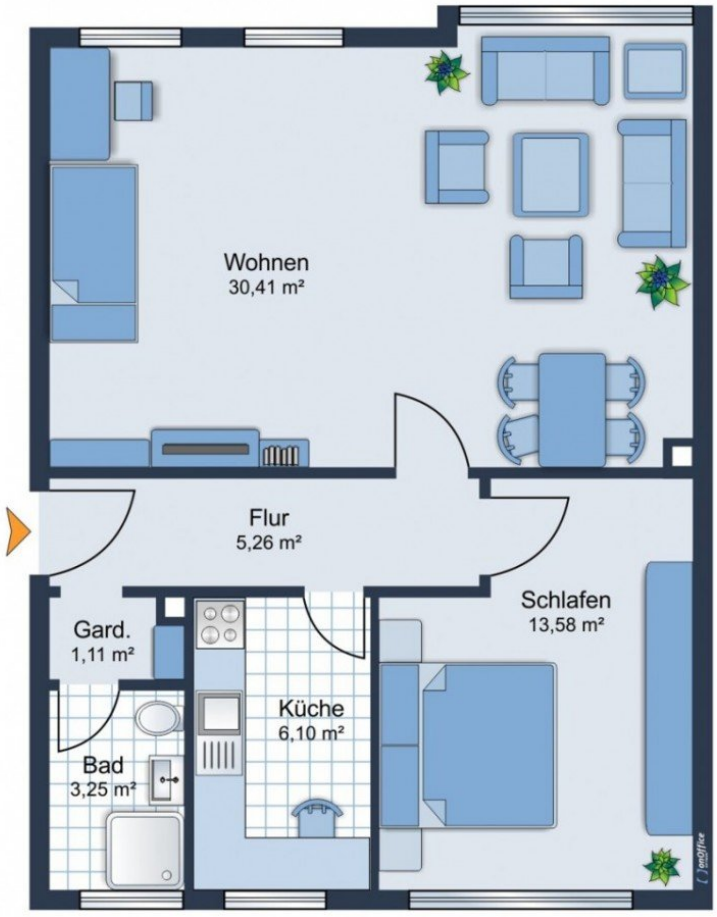
GELDWÄSCHE
Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. 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

Eingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-110



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Wedel
> 3 Zimmer
> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-110

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