

Wedel | Großzügige 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit moderner Ausstattung in ruhiger Lage

22880 Wedel, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: AIB-2023182930_1



Wohnfläche ca.: **82 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **398.000 EUR**



Wedel | Großzügige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit moderner Ausstattung in ruhiger Lage

Objekt ID	AIB-2023182930_1
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	22880 Wedel
Etage	EG
Wohnfläche ca.	82 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Einbauküche, Fliesenboden, Kein Keller, Parkettboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	398.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses schöne, im Jahre 2021 errichtete, 6 Parteien Haus wird Sie schon von außen mit der weißen Putzfassade, den stilvollen Fenstern und dem modernen Erscheinungsbild begeistern.

Über den seitlichen Hauseingang gelangen Sie in den modernen Hausflur, von dem Sie sämtliche Wohnungen erreichen. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohneinheiten.

Sie betreten Ihre Wohnung im Erdgeschoss durch eine weiße, massive Wohnungstür. Auf ca. 82 m² Wohn- und Nutzfläche verteilen sich insgesamt 3 Zimmer. Vom Flur gehen sämtliche Räume der Wohnung ab. Sie verfügt über einen offen geschnittenen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad. Sämtliche Einbauten in der Wohnung sind qualitativ sehr hochwertig. In den Wohnräumen wurde Eichen-Parkett verlegt, das Bad ist mit Fliesen in Betonoptik ausgestattet. Die hochwertige Einbauküche ist mit Markengeräten der Firma Siemens voll ausgestattet und wartet auf den neuen Bewohner. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie in Ihren Gartenanteil, welcher über ein Sondernutzungsrecht zu Ihrer Wohnung gehört und welchen Sie individuell nutzen können.

Das Gebäude wird beheizt über eine Erdwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, welche für wohlige Wärme sorgt.

Der Außenbereich ist schön begrünt und vor dem Haus ist ein ein Fahrradhäuschen errichtet.

Ausstattung

- Dreifachisolierverglaste Fenster (innen weiß und außen anthrazit)
- Moderne Gegensprechanlage
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schöner Garten
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Modernes Duschbad mit Fenster und bodengleicher Dusche
- Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Beheizung über Erdwärme mit einem Wärmedämmverbundsystem
- Abstellraum mit Ladevorrichtung für E-Bikes

Sonstiges



Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

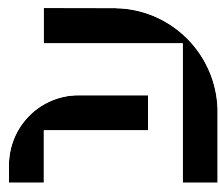
Die Nähe zur Elbe ist für viele durchaus ein wichtiger Punkt bei der Wahl der Immobilie. In Wedel können Sie hinter diesen Punkt einen Haken setzen.

Die Stadt im Kreis Pinneberg im südlichen Schleswig-Holstein gehört zur Metropolregion Hamburg. Sie erreichen die Hamburger Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie auch mit dem Auto, in weniger als einer Stunde.

Freizeitbeschäftigungen finden Sie in Wedel ebenfalls zur Genüge. Vom Bummel durch die niedliche Altstadt oder den Yachthafen bis zum Sonnenbaden am Stralauer Strand, für Sie und Ihre Familie kommt bestimmt keine Langeweile auf. Eine Wanderung durch die Holmer Sandberge darf natürlich auch nicht fehlen.

Auch Ihre Kinder sind in Zukunft bestens versorgt. Eine Kindertagesstätte befindet sich in nur 250 m Entfernung. Eine Schule befindet sich ebenfalls in nur ca. 550 m Entfernung. Mehrere Spielplätze finden Sie im Umkreis von 500 m. Verschiedene Nahversorger erreichen Sie nach ca. 1 km. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nur 100 m zu Fuß entfernt. Den Schulauer Strand erreichen Sie zu Fuß in einer halben Stunde.





Amoreal
Immobilien



Lichterfüllter Wohnbereich



Ihr Gartenbereich



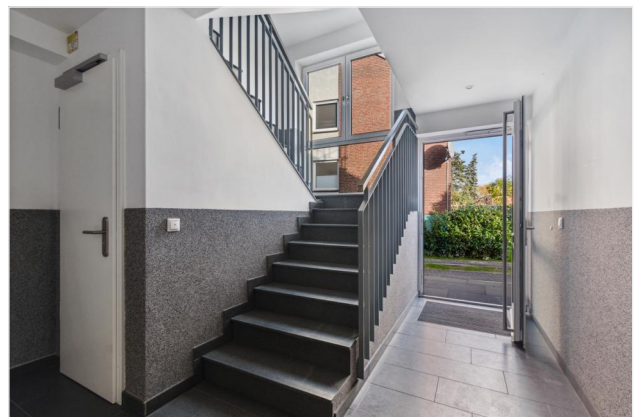
Rückseite des Hauses



Hell und lichterfüllt

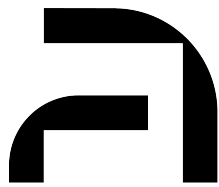


Richten Sie sich gedanklich schon mal ein.



Gepflegtes Treppenhaus





Amoreal
Immobilien



Hereinspaziert!



Großzügiger Wohn- und Essbereich



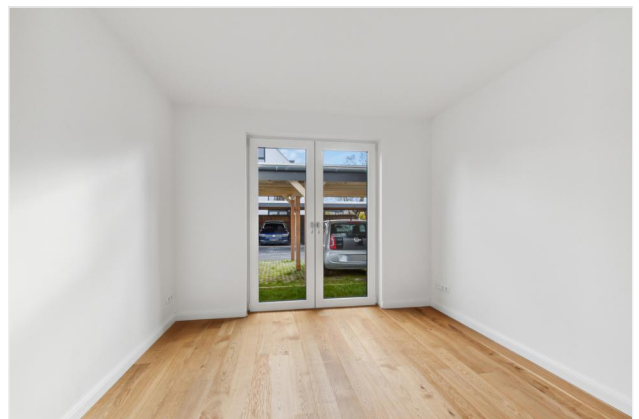
Moderne Einbauküche



Genießen Sie den Garten!

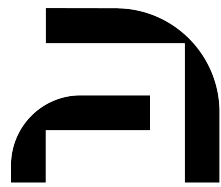


Geräumige Zimmer



Individuell nutzbar





Amoreal
Immobilien

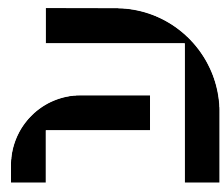


Hochwertiges Bad



Bodengleiche Dusche





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

