

Einziehen & Wohlfühlen: frisch modernisiertes Einfamilienhaus

22880 Wedel, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-96



Wohnfläche ca.: **138 m²** - Zimmer: **8**



Einziehen & Wohlfühlen: frisch modernisiertes Einfamilienhaus

Objekt ID	SF-96
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22880 Wedel
Wohnfläche ca.	138 m ²
Grundstück ca.	492 m ²
Nutzfläche ca.	78 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1956
Zustand	modernisiert
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Das Haus aus dem Jahr 1956 weist einen ganz besonderen Charme auf und präsentiert sich heute als ein modernes, stylisches und komfortables Einfamilienhaus auf einem ca. 492 m² großen Grundstück.

Eine umfangreiche Kernsanierung der Immobilie im Jahr 2011/2012 sowie im Jahr 2017/2018 haben den großzügigen Gesamteindruck des Hauses bewahrt und gleichzeitig wurde die Ausstattung der Immobilie an die heutigen Wohnansprüche angepasst.

Durch dezente Farbgebung, den hochwertigen Materialien und der schnörkellosen Formensprache wirkt das Haus sehr zeitgemäß. Dazu gesellt sich ein schöner großer und gepflegter Garten mit einer kaum einsehbaren Terrasse.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale werden Sie begeistern:

Erdgeschoss

- Wohn-Ess-Bereich
- drei weitere Zimmer
- Laminat / PVC
- Küche mit Zugang zum Garten / ca. 21 m² große Terrasse
- Duschbad mit Fenster und Handtuchhalterheizung; Fussbodenheizung
- Flur mit Bewegungsmeldern

Obergeschoss

- vier Zimmer
- WC - hier hat man aufgrund der Größe die Möglichkeit des Einbaus einer zusätzlichen Dusche

Die Zimmer im Obergeschoss sind verputzt und weiß gestrichen; den Fußboden kann sich der neue Eigentümer nach eigenen Wünschen und auf eigene Kosten selbst gestalten.

Spitzboden

- ausgebaut; mit Fenster; begehbar durch eine Raumpartreppe

Keller

- ca. 78 m² große Nutzfläche; voll unterkellert; Heizungsraum mit Öltank (Fassungsvolumen ca. 5.000 l); Waschraum zum Aufstellen von Waschmaschine/Trockner

Garten / Außenanlagen

- Außenbereich wurde neu bepflanzt und gestaltet sowie komplett umzäunt
- Wasseranschluß
- Steckdosen
- automatische Außenbeleuchtung
- Sickerschacht für Regenwasser



- zwei Stellplätze vor dem Haus

Folgende umfangreiche Modernisierungen haben stattgefunden:

- 2011: Dach wurde mit Hanf gedämmt und Delta Reflexfolie verwendet; der Dachboden sowie das 1. OG wurden neu aufgebaut; Zwischendecken mit Blähton und Dämmwolle gedämmt
- 2012: neue Kunststofffenster; neue Heizkörper; neue Leitungen; neue Türen mit Lichtausschnitt Satinato Sicherheitsglas; Wände, Decken und Fußböden neu; Bad EG neu
- 2017/2018: komplett neue Elektrik mit 2 neuen Sicherheitskästen
- 2018: WC OG neu

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral. Die Außenwände sind massiv doppelwandig mit einem Luftzwischenraum, so ergibt sich eine Wandstärke von ca. 40 cm. In der gesamten Außenwand ist eine Feuchtigkeitssperre eingebaut.

Sonstiges

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Internetseite unter: <https://www.schulze-filges-immobilien.de>

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	124,50 kWh/(m ² ·a)





Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Warmwasser enthalten ja

Energieeffizienzklasse D



Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage in Wedel / Schulau. Den Stadtkern mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in ca. 500 m. An der S-Bahn-Station Wedel sind Sie in 10 Minuten zu Fuß.

Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte und auch Restaurants machen diesen Wohnstandort sehr attraktiv.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht

