

# Ruhiges & großzügiges Wohnen in Elbnähe

22880 Wedel, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-108



Wohnfläche ca.: 140 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4



## Ruhiges & großzügiges Wohnen in Elbnähe

Objekt ID	SF-108
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	22880 Wedel
Wohnfläche ca.	140 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	213 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	33 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Reihenhaus wurde 1978 gebaut und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich, der mit viel natürlichem Tageslicht geflutet wird.

Das Haus punktet mit einer weitläufigen Gestaltung. Der Keller sowie der bereits ausgebaute Spitzboden mit einem zusätzlichen Duschbad schaffen viel Platz für die ganze Familie.

## Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn-und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Gäste WC
- Küche
- Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon/Loggia
- Kinderzimmer
- Vollbad mit Badewanne und Dusche

Spitzboden

- bereits als Wohnbereich mit Duschbad ausgebaut

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch die Gasheizung. Alle Fenster sind mit Außenrollläden versehen.

Folgende Modernisierungen haben stattgefunden:

- 2006 neues Dach inkl. Dämmung
- 2006 Bad erneuert
- 2004 neue Fenster

## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés 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	08.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	114,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Das Haus befindet sich in Wedel - einer Kleinstadt direkt angrenzend an Hamburg - Rissen.

In Wedel steht Ihnen die komplette Infrastruktur in einer bezaubernden kleinen Stadt zur Verfügung. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten in Supermärkten oder Discountern, diverse Restaurants, verschiedene Kindergärten sowie Schulen sorgen für ein angenehmes Wohnen.

Besonders die Nähe zur Elbe lädt zu Spaziergängen oder zum Schiffegucken ein.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

