

## Einfamilienhaus in Wedel

**Modernes und hochwertiges  
Raumwunder mit gepflegtem  
Grundstück in unmittelbarer  
Elbufernähe!**



Objekt-Nr. HHO186

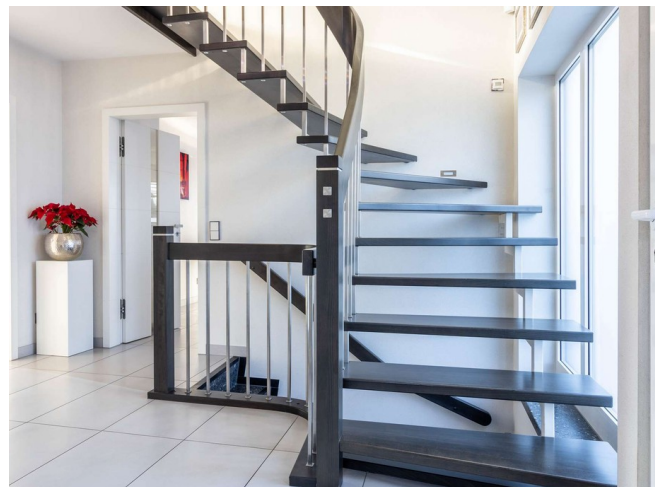
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:  
Enrico Casini  
Telefon: 040 554402280

22880 Wedel  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1968	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GEBÄUDE:

Das zu verkaufende Einfamilienhaus liegt in einer nur von Anliegern genutzten und somit sehr ruhigen Straße und ist in fußläufiger Entfernung zum beliebten Elbstrand gelegen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1968 in konventioneller und sehr solider Bauweise "Stein auf Stein" erbaut. Der damalige Erbauer war Bauingenieur und hat seine ganze Erfahrung in den Bau der Immobilie einfließen lassen. In vielen Bereichen war der Erbauer seiner Zeit deutlich voraus. Im Jahre 2012 wurde das Haus durch den jetzigen Besitzer komplett saniert und entspricht in so gut wie keinem Bereich noch dem eigentlichen Baujahr. Im Zuge der Sanierung wurde lediglich das Außenmauerwerk nicht verändert, da es keine Veranlassung dazu gab. Der Immobilie könnte somit ein deutlich jüngeres Baualter zugeordnet werden.

Der Einfahrtsbereich wird durch ein elektrisches Gartentor erschlossen. Am Ende der Auffahrt befindet sich eine geräumige und massiv gebaute Garage mit separatem Abstellraum, vorgelagertem Carport sowie Starkstromanschlüssen für eventuelle Wallboxen und viele Abstellmöglichkeiten.

### GARTEN:

Hervorzuheben ist insbesondere der liebevoll und hochwertig angelegte Garten, der sich in unterschiedliche Bereiche unterteilt. Der rückwärtige Garten ist überwiegend mit Rasenfläche angelegt und wird durch eine ansprechende Feldsteinmauer (Friesenwall) mit aufliegendem Terrassenbereich eingefriedet. Hier befindet sich ebenfalls ein Garten-/ Gewächshaus mit weiterem Stauraum und vorgelagertem kleinen Gewächshaus für die Einlagerung einiger Pflanzen über die Wintermonate. Seitlich des Hauses befindet sich eine großzügige Süd-/ Westterrasse, die zu entspannten Sonnenstunden einlädt. Auch in diesem Bereich - und im Übergang zum Vorgarten - findet sich die harmonische Anordnung von pflegeleichten Beeten, Rasenfläche und kunstvollen Grünpflanzen wieder. Das Grundstück bietet viel Platz für Kinder und Haustiere und wird durch eine umschlossene Einfriedung optimal geschützt. Des Weiteren wurde ein Brunnen erschlossen, welcher sowohl im vorderen, als auch im rückwärtigen Bereich eine Zapfstelle verfügt.

### ERDGESCHOSS:

Im mittleren Bereich der Zufahrt befindet sich der Eingangsbereich zur Immobilie. Im Entree eröffnet sich eine großzügige Diele, von hier aus sind jegliche Räume und Treppen zugänglich. Das Erdgeschoss besticht durch eine klare Raumaufteilung, die vielseitig genutzt werden kann. Zurzeit befindet sich hier ein großzügiges Schlafzimmer mit vielen Stellmöglichkeiten, ein modernes Duschbad mit allen Annehmlichkeiten, ein Gäste-WC sowie die Garderobe. Für Kocherlebnisse sorgt die geräumige ALNO-Küche mit einer Kochinsel und vorgelagertem Tresen. Die Einbauküche ist mit Siemensgeräten, Induktionskochfeld sowie Dunstabzugshaube (Abluft) sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. Sowohl über die Küche als auch über die Diele ist der Wohnbereich zu begehen. Dieser fängt insbesondere durch die großen, bodentiefen Fensterelemente mit Blick auf die Süd-/West-Terrasse und in den Garten das Tageslicht optimal ein.

### DACHGESCHOSS:

Diese Etage ist optimal für Ihre Familie aufgeteilt. Hier erwartet Sie drei mögliche Schlafzimmer in unterschiedlichen Größen, wovon zwei Zimmer über eingebaute Gauben mit vorgelagertem Balkon verfügen. Weitere Belichtung erfolgt aufgrund des Walmdachs und der damit typischen Dachschrägen über Dachflächenfenster. Ein ansprechendes Wannenbad und der großzügige Flur vervollständigen diese Etage.

## BEWOHNBARES UNTERGESCHOSS/ KELLER:

Das beheizte und wohnlich ausgebaute Untergeschoss bietet Ihnen viele Möglichkeiten der Nutzung. Ob Hobby-, Sport-, Kinderspielraum oder Gästebereich, hier lässt es sich aushalten. Ein zusätzlich installierter Kaminofen im Flurbereich (bei Bedarf kann dieser ins Erdgeschoss verlegt werden) trägt zur gemütlichen Atmosphäre bei. Ein modernes Gäste-Duschbad mit Fenster, ein Wasch-/ Wirtschaftsraum mit separatem Eingang und gesicherter Außentür, ein Heizungs-/ Abstellraum sowie das jetzige Billardzimmer lässt sich wunderbar als Einliegerwohnung nutzen.

## Ausstattung

Die hochwertige und umfangreiche Ausstattung des Hauses lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- über 220 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche, davon 162 m<sup>2</sup> im EG und DG
- großzügige Süd/Westterrasse zugänglich aus dem Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche von ALNO mit modernen E-Geräten von Miele und Siemens
- insgesamt vier mögliche Schlafzimmer im EG und DG
- zwei Balkone in den Schlafzimmern im DG
- insgesamt drei moderne Badezimmer (2 x Dusche + 1 x Wanne) + zusätzliches Gäste-WC
- Souterrain mit Möglichkeit der Einrichtung einer 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang
- Parkettboden und Fliesenbelag im EG und Laminat im DG
- Kaminofen im Souterrain, der auch im EG installiert werden könnte, jedoch zur Zeit optimal genutzt wird, da die Wärme vom UG in das gesamte Haus verteilt wird
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung (300 l Speicher)
- Satellitenanlage auf dem Dach
- Garage mit elektrischem Tor (Sektionaltor) und Starkstromanschlüssen (z.B. für E-Mobilität) mit vorgelagertem Carport und weiterem Außenstellplatz
- separater Geräte-/Werkstattraum auf dem Grundstück
- praktisches Gartenhaus für Kaminholz, Gartenzubehör, Fahrräder, Mülltonnen, etc.
- hauseigener Wasserbrunnen (Trinkwasserqualität) mit zwei weiteren Zapfstellen
- Entkalkungsanlage und Wasserfilter im Kellerbereich
- elektrisches Einfahrtstor mit Fernbedienung
- sehr gepflegter Garten mit Obstbäumen, Gemüsehochbeeten und neuem Rollrasen
- Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, aufgeschaltet auf einen Wachdienst
- 3-Fach verglaste Fenster mit Einbruchsicherung
- elektrische Außenrollläden mit Zeitschaltuhr

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

**Lage**

LAGE:

Der beschauliche Elbvorort Wedel liegt direkt vor den Toren Hamburgs und zählt mit seinen 33.000 Einwohnern zu den beliebtesten Kleinstädten der norddeutschen Metropole. Das zum Verkauf stehende Familienhaus ist in einer ruhige Wohnstraße im gefragten Stadtteil Wedel-Schulau gelegen und befindet sich in fußläufig Entfernung des Elbufers sowie der Schiffs begrüßungsanlage Willkomm-Höft.

Die Wedeler Einkaufsstraße (Bahnhofsstraße) ist nur 1 km entfernt und in 12 Minuten Gehweg zu erreichen. Hier finden Sie auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, nette Cafés und schöne Boutiquen. Eine Haltestation der Linien 189 befindet Sie vor der Tür. Von hier aus haben Sie Anschluss Richtung S-Bahnhof Wedel oder Richtung Blankenese. Die Infrastruktur vor Ort mit diversen Schulformen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, einem Freizeitbad, zwei Theatern, einer Fachhochschule und weiteres kann als sehr gut bezeichnet werden. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls im näheren Umfeld des Hauses angesiedelt.

Doch das Geheimnis der Stadt Wedel liegt in der naturverbundenen Lage, direkt am Elbstrom. Zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in das Waldgebiet Klövensteen, das weitläufige Marschland und der Elbstrand bieten sich für erholsame Wochenendausflüge für die ganze Familie an.

Wedel ist eine wirtschaftsstarke und attraktive Stadt mit guter Infrastruktur und maritimen Flair sowie hohem Freizeitwert. Viele mittelständische und Familienbetriebe sind hier ansässig. Aber auch Berufspendler, die es zum Arbeiten frühmorgens in die Metropole Hamburg zieht, bleiben Wedel treu.

Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Die S-Bahn, der HVV und die Busse von PVG und KViP bringen die Fahrgäste ohne Probleme schnell ans Ziel. Direkt am Anfang der Bahnhofstraße befinden sich der S-Bahnhof sowie der Busbahnhof Wedel. Von dort aus können Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Hamburger Flughafen, durch die S-Bahn (Linie S1) und die Busverbindungen, innerhalb von 30 - 40 Minuten erreichen. Wer per Schiff reisen will, kann die Lühe-Schulau-Fähre benutzen, die ihre Gäste auf die südliche Elbseite nach Stade bringt. Autofahrer benutzen die B 431, die von der Hamburger Innenstadt Richtung Glückstadt, Uetersen und Elmshorn führt.

**Courtage**

3 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad im OG

# Exposé - Galerie



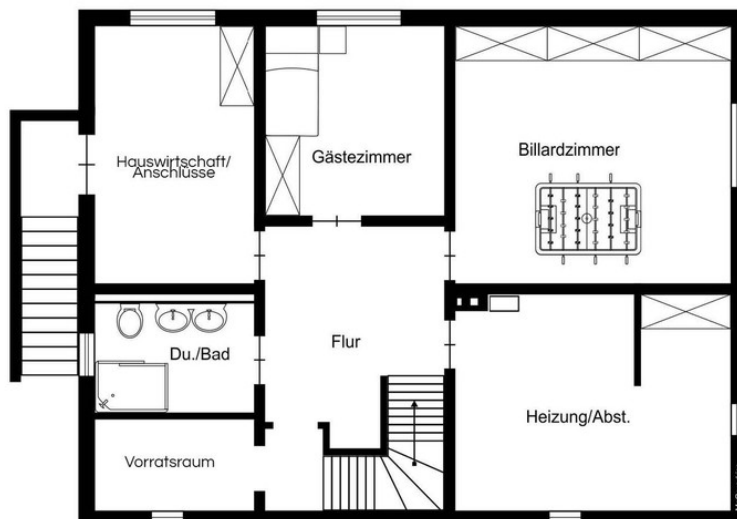
Duschbad im EG



# Exposé - Grundrisse

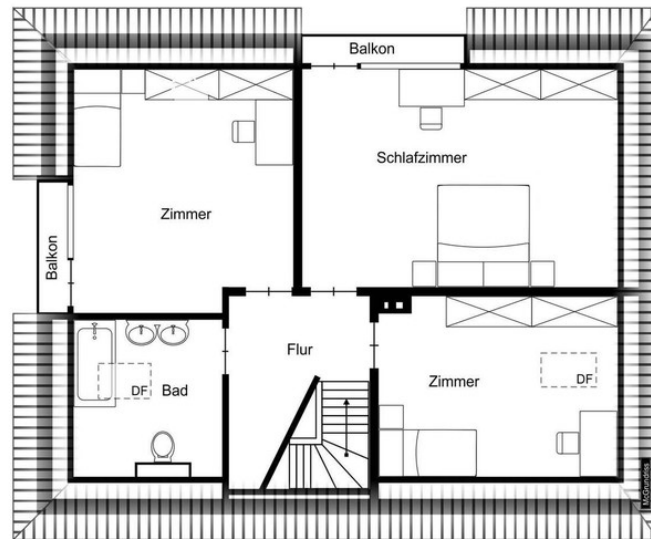


Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Kellergeschos

# Exposé - Grundrisse



Skizze Grundriss Dachgeschoss