



## Modern gestaltete 3 Zimmerwohnung Erstbezug nach Renovierung



22880 Wedel

### Details

Status	Aktiv	Provision	Es fällt keine Courtage an.
externe Objnr	2097	Kaution	2.994,00 €
Objektart	Wohnung	Stellplatzmiete	60,00 €
Objektyp	Etagenwohnung	Stellplatzanzahl	1
Nutzungsart	Wohnen	Netto Kaltmiete	998,00 €
Vermarktungsart	Miete	Heizkosten in Warmmiete enthalten	Ja
Etage	2	Nebenkosten	250,00 €
Regionaler Zusatz	Wedel		
Kaltmiete	998,00 €		



Warmmiete	1.248,00 €	Befeuerung	Öl
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Heizungsart	Zentralheizung
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Anzahl Zimmer	3	Stellplatzart	Garage
Anzahl Schlafzimmer	2	Etagenzahl	2
Anzahl Badezimmer	2	Balkon	Ja
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 5 m <sup>2</sup>	Herd	E-Herd
Anzahl Balkon/Terrassen	1	Küche	Einbauküche
Baujahr	1974	Bad	Fenster, Eckdusche
Zustand	Vollständig renoviert	Dist.Kindergarten (km)	1 km
Baujahr lt.	1986	Dist.Grundschule (km)	0,5 km
Energieausweis		Dist. Realschule (km)	0,5 km
wesentlicher	Öl	Dist. Gymnasium (km)	3 km
Energieträger			

## Beschreibung

Die 3 Zimmerwohnung hat eine sehr gute Grundrisslösung und befindet sich im 2.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten.

Raumangebot:

sehr großzügig geschnittener Wohn- Essraum mit angrenzendem Balkon. Zwei Schlafräume, Flur mit Nische, Küche, Duschbad, Gäste- WC, Abstellkammer

Kellerraum, Waschraum im Kellergeschoss

Garage im Reihenverbund

## Lage

Wedel gewinnt als Vorortzentrum mit sehr gutem Anschluss an Hamburg immer mehr an Attraktivität. Durch die umfangreiche Infrastruktur von Ärzten, Schulen über alle Schulformen, öffentlicher Nahverkehr, Naherholungsgebiete wie Elbhochufer, Marsch und Klövensteen können alle Bedürfnisse im direkten Umfeld gedeckt werden und lassen langfristig Steigerung der Immobilienwerte prognostizieren.

Diese Objekt befindet sich in einer guten Wohnlage Wedels.

Bestechend ist die Nähe zur Elbe, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.



## Ausstattung Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten ist 1974 erbaut worden. Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und wurde in den letzten Monaten umfangreich modernisiert.

Das Haus wurde in klassischer Bauweise errichtet. Das Satteldach ist mit anthrazitfarbenen Dachpfannen gedeckt. Die weißen Kunststofffenster sind doppelt- isolierverglast.

Das Haus wird über eine Öl- Zentralheizung beheizt.

Nur die Stromkosten sind von dem Mieter direkt mit dem Energieanbieter abzurechnen.

Beschreibung der Wohnung:

Durch den Flur gelangt man in den geräumigen, mit hochwertigem Stäbchenparkett ausgelegten Wohnraum mit großer Fensterfront und in den verbundenen schönen Essraum. Aus dem Wohnbereich betritt man den , nach Süd- West ausgerichteten, Balkon.

Ebenfalls aus der Diele begeht man das moderne Gäste- WC mit einem wandhängenden WC und einem Handwaschbecken.

Neben dem Gäste- WC befindet sich das sehr geschmackvoll gestaltete Duschbad.

Es beinhaltet moderne weiße Sanitärobjekte; ein wandhängendes WC, ein großes Handwaschbecken, einen Handtuch- Heizkörper und eine großzügig bemessene Dusche mit flacher Duschwanne und einer Klar- Glas Duschtrennung.

Ebenfalls aus der Diele gelangt man in die geräumige Küche, welche in diesem Jahr mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet wurde.

Der Fußbodenbelag und die Rückwände der Küche sind mit sehr modernen anthrazit- farbigen Fliesen gestaltet. Die hochwertige Küche beinhaltet einen E-Herd mit Ceran- Kochfeld und Dunstabzugshaube, eine Spüle und weitere praktische Einbauelemente. Die Küche bietet zusätzlichen Platz für einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine und einen Kühlschrank. Dem Flur weiter folgend gelangt man zu den beiden sehr schönen Schlafräumen. Die Schlafräume sind sehr ruhig, mit Blick auf ein schön bewachsenes Grundstück, gelegen.

Alle Fußböden der Schlafräume, Diele etc. wurden mit sehr schönen Vinyl- Planken in heller Holzoptik belegt. Im Wohn- Essraum ist hochwertiges Fischgrate- Parkett verlegt, das aufgearbeitet und neu versiegelt wurde.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Eine Wasch- und Trockenraum steht den Bewohnern im Untergeschoss zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich eine Garage im Reihenverbund die der Wohnung zugeordnet ist.

## Sonstige Angaben

Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkennntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.

Aufgrund der Änderung zum Verbraucherschutzgesetz zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung (UWG) benötigen wir von Ihnen für unsere weitere Geschäftsbeziehung die ausdrückliche schriftliche Einwilligung für Telefonanrufe unsererseits.

Bitte bestätigen Sie uns Ihr Einverständnis, ohne diese können wir Sie leider nicht anrufen.

#### Widerrufsrechtsbelehrung:

Vom Zeitpunkt des Erhalts dieses Exposés an steht dem Kaufinteressenten bzw. Käufer gemäß europäischer Verbraucherschutz-Richtlinie ein 14-tägiges Widerrufsrecht des Maklervertrags zu. Der Widerruf kann ohne Angabe von Gründen erfolgen und ist schriftlich an die untenstehende Anschrift der Firma LBS Immobilien, Hauptstr.32-34, 25462 Rellingen zu richten. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens mit Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist.

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.