Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

# Was gefällt Ihnen besser? Ein oder zwei gemütliche Zimmer mit Velux-Cabrio und herrlichem Weitblick

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Courtage | 3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer |
| Kaufpreis | Kaufpreis auf Anfrage |
| Hausgeld | 191,95 € |




## Objektbeschreibung

Ein gemütliches Nest unter dem Dach. Das war unser erster Gedanke beim Besuch dieser lichtdurchfluteten Wohnung mit mehreren Optionen.
Sie wurde in den 1990er Jahren erstellt und ursprünglich als 2-Zimmerwohnung geplant. Mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und einer geschlossenen Küche. Diese Option ist auch ohne großen Aufwand herzustellen, aber der jetzige Eigentümer entschied sich für die sehr großzügige Variante mit einem Zimmer und offener Küche. Durch die vorhandenen Gauben sind in den Räumen kaum störende Dachschrägen vorhanden.
Sehr interessant ist zudem das vorhandene Velux-Cabrio. Dieses nach Westen ausgerichtete Dachflächenfenster lässt sich ganz einfach in einen kleinen Freisitz verwandeln. Sie können dann wie von einem Balkon über das Dach hinunterschauen und sogar einen Blick auf die Elbe erhaschen.
Die vorhandene Einbauküche ist mit den üblichen Geräten ausgestattet und ein Tresen grenzt sie vom Wohnraum ab. Über den Flur erreicht man die praktische Abstellkammer.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 50 m² |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Fenster |
| Küche | Einbauküche, offen |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Energieverbrauchskennwer | 113kWh/m²a |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1965 |
| Energieeffizenzklasse | D |

## Ausstattung

.

Das vorhandene Duschbad ist ausreichend groß und bietet Platz für Ihre Waschmaschine. Ideal ist auch das vorhandene Fenster, was für eine gute Belichtung und Belüftung sorgt.
Im Angebot enthalten ist außerdem ein Kellerraum und Ihr Auto steht sicher auf dem wohnungseigenen Stellplatz vor dem Haus.
An dieser Stelle soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Wohnung renovierungsbedürftig ist.

## Lage

Die Stadt mit frischem Wind – das ist der Slogan der Gemeinde Wedel. Hier haben Sie die Millionenmetropole Hamburg praktisch vor der Tür und leben dennoch in einem beschaulichen Umfeld ohne großstädtischen Trubel. Zudem wohnen Sie in der angebotenen Wohnung fast direkt an der Elbe und können sich bei Spaziergängen rund um das Schulauer Fährhaus den im Slogan erwähnten frischen Wind um die Nase wehen lassen und die Containerriesen vorbeiziehen sehen. Gönnen Sie sich im Sommer einen kühlen Drink im Strandbad oder spazieren Sie noch ein Stück weiter bis zum Yachthafen.
Genießen werden Sie auch die Ruhe in Ihrem vielleicht zukünftigen Zuhause. Es liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße und dort in der 3. Reihe. Dennoch sind Einkäufe für den täglichen Bedarf im direkten Umfeld problemlos erledigt. Ein Netto-Markt ist nur wenige Schritte entfernt und mit dem Fahrrad erreichen Sie in unter 5 Minuten die Bahnhofsstraße und die dortigen Geschäfte sowie Banken, Apotheken und diverse Fachärzte.

Und wenn Sie es ganz bequem mögen, dann fährt Sie der Bus 189 zum S-Bahnhof und wieder nach Hause.
Auch Kinder fühlen sich in Wedel sehr wohl, denn für sie sind die Wege ebenfalls nicht lang. Das gilt für alle Schulformen und eine Waldorfschule ist außerdem vorhanden. Auf die Schüler von morgen freuen sich hingegen mehrere Kitas im direkten Umfeld. Nach getaner Arbeit oder den erledigten Schularbeiten geht es dann vielleicht in das ausgesprochen beliebte Freizeitbad Badebucht mit Saunawelt. Körperlich betätigen kann man sich außerdem in den diversen Clubs und Vereinen des Ortes..

## Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..

## Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918