Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Vom Balkon einen Elbblick erhaschen -ideal geschnitten, schön hell sowie großer Keller und Stellplatz inkl.

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	365,70 €



Objektbeschreibung

Sicherlich haben Sie in Hotelangeboten in den Urlaubsländern schon mal etwas wie „seitlicher Meerblick“ gelesen. In der angebotenen Wohnung sind die Umstände ähnlich gelagert und Sie können vom Balkon und durch die Bäume einen Blick auf die Elbe erhaschen. Aber auch wenn man nicht auf den Fluss schaut, ist der Ausblick aus der 2. Etage des gepflegten Mehrfamilienhauses richtig schön, denn die Immobilie ist von großen Grünflächen umgeben.
Das Wohnzimmer der renovierungsbedürftigen Wohnung ist gut geschnitten und Sie können dort auch einen Esstisch platzieren. Im Sommer relaxen Sie auf dem schon erwähnten Balkon und können dort beim Feierabendwein noch die letzten Sonnenstrahlen genießen. Er ist nach Westen ausgerichtet und Möbel stehen dort regengeschützt. Und wenn es Ihnen dort zu heiß wird, dann kurbeln Sie einfach die vorhandene Markise herunter.
Auch das Schlafzimmer ist optimal möblierbar. Ein Doppelbett, ein großer Kleiderschrank und eine Kommode finden hier problemlos Platz.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62 m²
Zimmer	2,50
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkone	1



Perfekte Bedingungen für erholsamen Schlaf.
Über den Flur mit einem praktischen Einbauschrank geht es weiter in das Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Es ist besonders hell, weil es durch die Ecklage im Gebäude Fenster nach Süden und nach Osten hat.
Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche möbliert und Sie können dort zusätzlich eine kleine Frühstücksecke einrichten. Erst vor einigen Jahren wurde im Bad eine barrierefreie Dusche eingebaut. Durch das vorhandene Fenster ist es sehr gut belichtet und belüftet.
Erwähnenswert ist an dieser Stelle außerdem der sehr große Kellerraum, der zur Wohnung gehört. Seine Abmessungen entsprechen in etwa denen des Schlafzimmers. Ihr Auto steht hingegen auf dem mitverkauften Stellplatz vor dem Haus.
Das gesamte Objekt wurde übrigens in den 90er Jahren mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt und auch die Fenster wurden damals erneuert.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz



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.

Energieausweis

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



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..



Ausstattung

.



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..



Gäste- oder Arbeitszimmer



Küche mit Sitzbereich



Duschbad mit Fenster

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918