

**Neuwertige – barrierearme 2 - Zimmer-Erdgeschosswohnung
frei ab 1. Januar oder 1. Februar 2025**



Rosengarten 21 B 22880 Wedel - Whg.-Nr. 201 Erdgeschoss Links

Wohnfläche: 56,12m²
Zimmer: 2
Etage: Erdgeschoss Links
Wohnung: Nr. 201
Nettokaltmiete: € 869,--
Nebenkosten-
Vorauszahlung € 168,--
Bruttowarm: € 1.037, --

Mindestmietzeit 3 Jahre

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten

Flächenangaben sind ca. Angaben

Baujahr/Neubau: 2023/2024

Ausstattung: offene EBK (Pantry) mit Spüle, Ceran-Herd, Abzugshaube, Kühlschrank, Ober- und Unterschränke, modern gefliestes Duschbad mit Anschluss für eine WM, Eichenlamellenparkett mit integrierter Fußbodenheizung, 3-fach Schall- und Wärmeschutz-Verglasung, gespachtelte weiße Wände

Heizungsart und Warmwasserbereitung: Umweltbewusste und nachhaltige Warmwasser- und Heizenergieerzeugung durch Wärmepumpe/Strom

Errechneter Energiebedarf des Gebäudes: 24,2 kwh/m²*a
Ein Vorab-Energieausweis liegt vor.

Die Lage:

Die Stadt Wedel gehört zum Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein und hat etwa 32.000 Einwohner. Wedel liegt westlich von Hamburg, direkt an der Elbe. Die Kleinstadt liegt vollständig im Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes HVV. Die S1 (Station Wedel) fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen, verbindet Wedel mit der Hamburger Innenstadt ca. 35 Fahrzeit. Der Stadtbusverkehr wird durch die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) innerhalb des HVV betrieben. Daneben gibt es auch Regionalbuslinien nach Haseldorf, Uetersen, Elmshorn, Pinneberg und Norderstedt. Zudem führt die Linie 189 vom S-Bahnhof

Wedel über Schulau und Hamburg-Rissen bis zum S-Bahnhof Blankenese (12 Fahrminuten), wo Fahrgäste Anschluss an die S-Bahn und weitere Buslinien haben. Diverse Restaurants, Hotels, Theater, eine schöne Einkaufsstraße und der bekannte Beachclub laden zum Verweilen ein.

Objekt:

Auf drei Stockwerken entstand im Rosengarten 21 B, in fußläufiger Nähe zum Bahnhof, nur wenige Gehminuten entfernt vom Rathaus sowie der Einkaufsstraße in Wedel, ein Haus mit 10 kleinen Appartementwohnungen. Für die Bewohner ist in direkter Nähe eine Tiefgarage (mit automatischem Tor und Fernbedienung) zu erreichen.

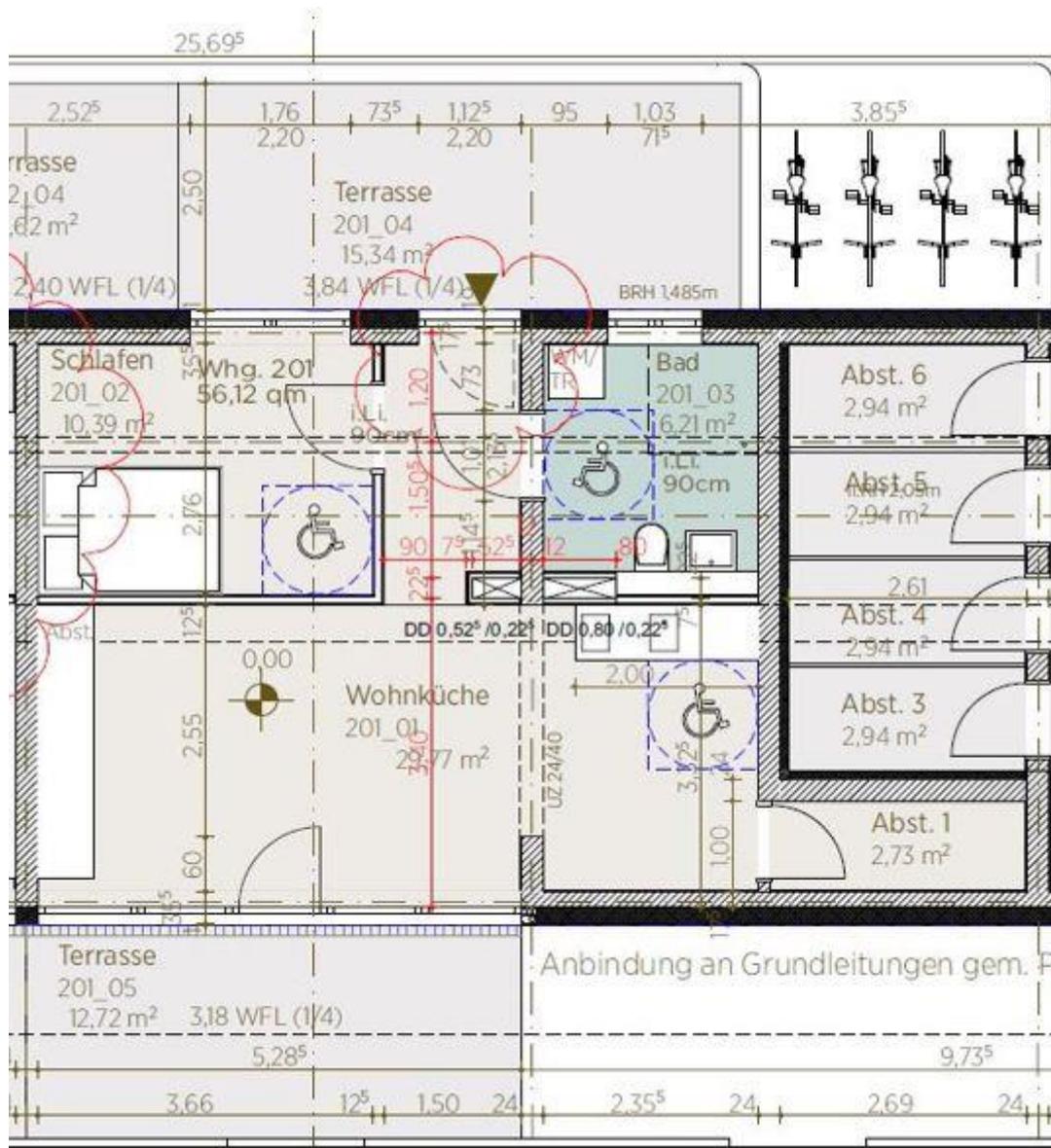
Nahezu alles steht unter dem Überbegriff „Energieeffizienz und Nachhaltigkeit“. Im Gebäude ist eine umweltfreundliche Wärmepumpenanlage für Heizung und zentraler Warmwasserversorgung eingebaut. Eine moderne Fußbodenheizung gehört zum Komfort dazu. Die Heiz- und Betriebskosten der Bewohner werden durch dieses Heizungssystem auf ein Minimum reduziert.

Ausstattung:

Die angebotene **barrierearme** 2,0 - Zimmerwohnung befindet sich im **Erdgeschoss Links** des Apartment-Neubaus zur Südseite gelegen und ist insgesamt **56,12m²** groß. Im Apartment befinden sich moderne 3-fach Schall- und Wärmeschutz verglaste bodentiefe Fenster und eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Im gesamten Haus befindet sich kein Fahrstuhl. Vom Eingangsbereich gelangt man in den großzügig geschnittenen ca. 29,70 m² großen Wohnraum. Eine wohnliche offene Pantryküche ist in dem Wohnraum integriert. Diese enthält diverse Ober- und Unterschränke mit hellen Hochglanzfronten, Spüle, Ceran-Herd, Abzugshaube und Kühlschrank. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 10,00 m². Das Duschbad mit ca. 6,20 m² ist mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen versehen (weiße Wände, anthrazitfarbener Boden). Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner (übereinander) sind vorhanden. Fußbodenheizung im Bad und Handtuchrockner sind selbstverständlich. Im Apartment befindet sich ein integrierter Abstellraum, der ca. 2,70m² groß ist. Ein weiterer Abstellraum ebenfalls ca. 2,70m² groß kann, als Kellerraum benutzt werden. Es gibt eine Terrasse zur Nordseite mit ca. 3,80 m² und eine Terrasse zur Südseite mit ca. 3,10 m². In den Zimmern wird ein heller versiegelter Eichenlamellenparkett verlegt. Die Zimmerwände und Decken werden in Glattputzausführung, weiß gestrichen. Alle Wohnräume verfügen über hinreichend TV-Kabel- und Telefonanschlüsse. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann für € 110,-- pro Monat angemietet werden.



Grundriss:



Balkone/Loggien/Gartenterrassen/Dachterrassen werden mit 50% der Fläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Besichtigung:

Für die Besichtigung setzen Sie sich bitte mit Braun Immobilienkontor 040/431 831 66 oder mobil 0171-93 80 40 7 in Verbindung.