

Großzügig geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Balkon
1. Februar 2026



Rosengarten 19 A, 22880 Wedel – 1. OG Rechts

Wohnfläche:	ca. 72,91 m ²	Baujahr des Gebäudes:	1958
Zimmer:	3	Komplette Haussanierung:	2014
Etage:	1. OG Rechts	Sanierung der Wohnung:	2015
Wohnung:	15		
Nettokaltmiete:	€ 986,--		
Nebenkosten-		Ausstattung:	einfache EBK mit Herd, Spüle,
Vorauszahlung:			Abzugshaube, diverse
inkl. Betriebs- u.			Unter- und Oberschränke, Duschbad,
Heizkosten, o. Wasser	€ 196,--		Laminatboden, neu gestrichene glatt gespachtelt
Bruttowarm:	€ 1.182,--		weiße Wände. WM –Anschluss im Badezimmer.
Index mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten.		Heizungsart:	
Mindestmietzeit:	3 Jahre		Neu, Gaszentral mit Solarthermie
			Warmwasser: moderner Elektrodurchlauferhitzer
			Energieverbrauch des Gebäudes: 118 kWh (m ² .a)

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. Wedel liegt vollständig im Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes HVV. Die S1 verbindet Wedel mit der Hamburger Innenstadt (35 Fahrminuten) und führt dann nach Ohlsdorf, wo sie sich in zwei Richtungen aufteilt, und zwar nach Poppenbüttel und zum Hamburg Airport (Flughafen, 60 Fahrminuten). 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. Wedel bietet zahlreiche touristische Anziehungspunkte, wie die Schiffs begrüßungsanlage Willkomm-Höft, den Hamburger Yachthafen, Norddeutschlands größten Yachthafen, der derzeit 1.950 Liegeplätze umfasst und im Sommer einer der touristischen Dreh- und Angelpunkte an Wedels Ufern ist und die Wedeler Marsch, ein Naturschutz- und Feuchtgebiet. Diverse Restaurants, Hotels, Theater, eine schöne Einkaufsstraße und der bekannte Beachclub laden zum Verweilen ein.

Objekt:

Das Objekt wurde 2014/2015 energetisch saniert. (Wärmedämmung der Außenwände und Dach, neue Fenster, neue Gaszentralheizung mit zusätzlicher Solarenergie) Das aus vier Stockwerken bestehende Objekt, liegt zwischen dem Rosengarten und der Theaterstraße auf einem großen und begrünten Grundstück. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenfalls das Rathaus sowie die Einkaufsstraße in Wedel.

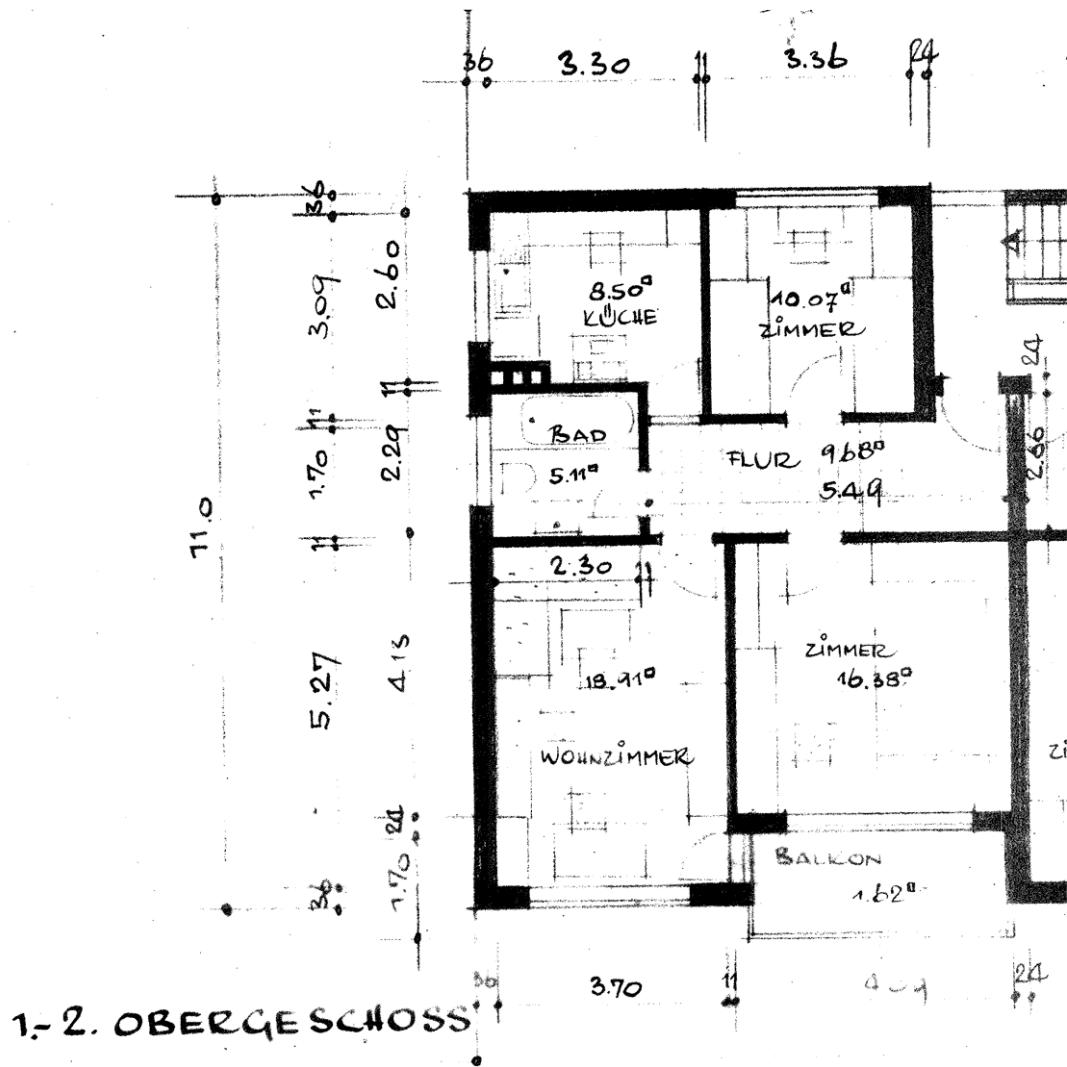
Ausstattung:

Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 1. OG rechts in einem Mehrfamilien-Haus. Das Wohnzimmer ist ca. 19,00m² groß, das Schlafzimmer ist 16,00m² groß und das Arbeitszimmer ca. 10,00m². Die einfache Küche hat eine Größe von ca. 8,50m² und beinhaltet die notwendigen Wasser- und Stromanschlüsse, für eine Waschmaschine oder Geschirrspüler, Herd, Spüle und diverse Ober- und Unterschränke.

Das Badezimmer mit Dusche und Duschabtrennung hat eine Größe von ca. 5,00m² und präsentiert sich gepflegt mit weißen Wand- und Bodenfliesen. Im Badezimmer gibt es einen Anschluss für eine mieterseitige WM. Alle Räume sind mit Laminatböden ausgestattet. Die Zimmerwände und die Decken sind in moderner Glattputzausführung weiß gestrichen. Alle Zimmer, bis auf Bad und Küche, verfügen über Telefon- und Kabel TV-Anschluss. Es gibt einen Abstellraum im Keller. Ein Kfz-Stellplatz kann für € 110,00 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.