

**Attraktive 3 -Zimmerwohnung mit großer sonniger Dachterrasse
frei ab 01. März 2025**



Rosengarten 21 A, 22880 Wedel -Endetage

Wohnfläche: ca. 88,17 m²
Zimmer: 3
Etage: 3. OG (End-Etage)
Wohnung-Nr.: 39

Nettokaltmiete: € 1.312, --
Nebenkosten-
Vorauszahlung:
inkl. Betriebs- u.
Heizkosten, o. Wasser
€ 260,--
Bruttowarm: € 1.572,--

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die
Lebenshaltungskosten

Flächenangaben sind ca. Angaben

Mindestmietzeit: 3 Jahre

Baujahr Gebäude: 1958
Aufstockung des Gebäudes
und Baujahr der Wohnung: 2014

Ausstattung: EBK mit Herd und Ceranfeld, Spüle, Abzugs-
Haube, Kühlschrank mit Gefrierfach diverse
Unter- und Oberschränke, Eichenparkettboden,
Fußbodenheizung, neuwertiges Vollbad mit
separatem Duschbad, glatt gespachtelt weiße
Wände werden vor Übergabe neu gestrichen.

Heizungsart: innovative Solarthermie-Anlage zur
Unterstützung der Heizung (die
Sonnenwärme wird direkt dem
Heizungswasser zugeführt), ein 3-fach
Kaskadengasbrennwertkessel (wegen
erhöhter Betriebssicherheit)

Berechneter Energieverbrauch des Gebäudes für Heizung und
Warmwasser: 37kWh (m².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 Schiffsbegrüßungsanlage 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 in 2013/2014 vollständig modernisierte aus vier Stockwerken bestehende Objekt liegt, entfernt von den Straßengeräuschen, auf einem großen und begrünten Grundstück. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenfalls das Rathaus sowie die Einkaufsstraße in Wedel. Die angebotene Wohnung entstand im Rahmen einer Aufstockung im Jahr 2014. Die Wohnung, die nach den KfW 70-Energierichtlinien erbaut wurde (berechneter Energieverbrauch des Gebäudes für Heizung und Warmwasser: 37kWh(m².a), zeichnet sich durch eine hochmoderne Dämmung, 3-fach-verglaste Fenster, innovative Solarthermieanlage zur Unterstützung der Heizung (die Sonnenwärme wird direkt dem Heizungswasser zugeführt), ein 3-fach Kaskadengasbrennwertkessel (wegen erhöhter Betriebssicherheit), legionellenfreien Frischwasserstationen für Warmwasser (ähnlich wie Elektrodurchlauferhitzer, wobei hier das Warmwasser der Heizung und Sonnenwärme, anstelle von teurem Strom, als Energiequelle genutzt wird und daher für den Verbraucher wesentlich wirtschaftlicher und umweltschonender arbeitet), moderne zuverlässig regelbare Fußbodenheizungen und vieles mehr, aus. All dies reduziert die Heizkosten und damit die verbundenen Betriebskosten für die Bewohner auf ein Minimum.

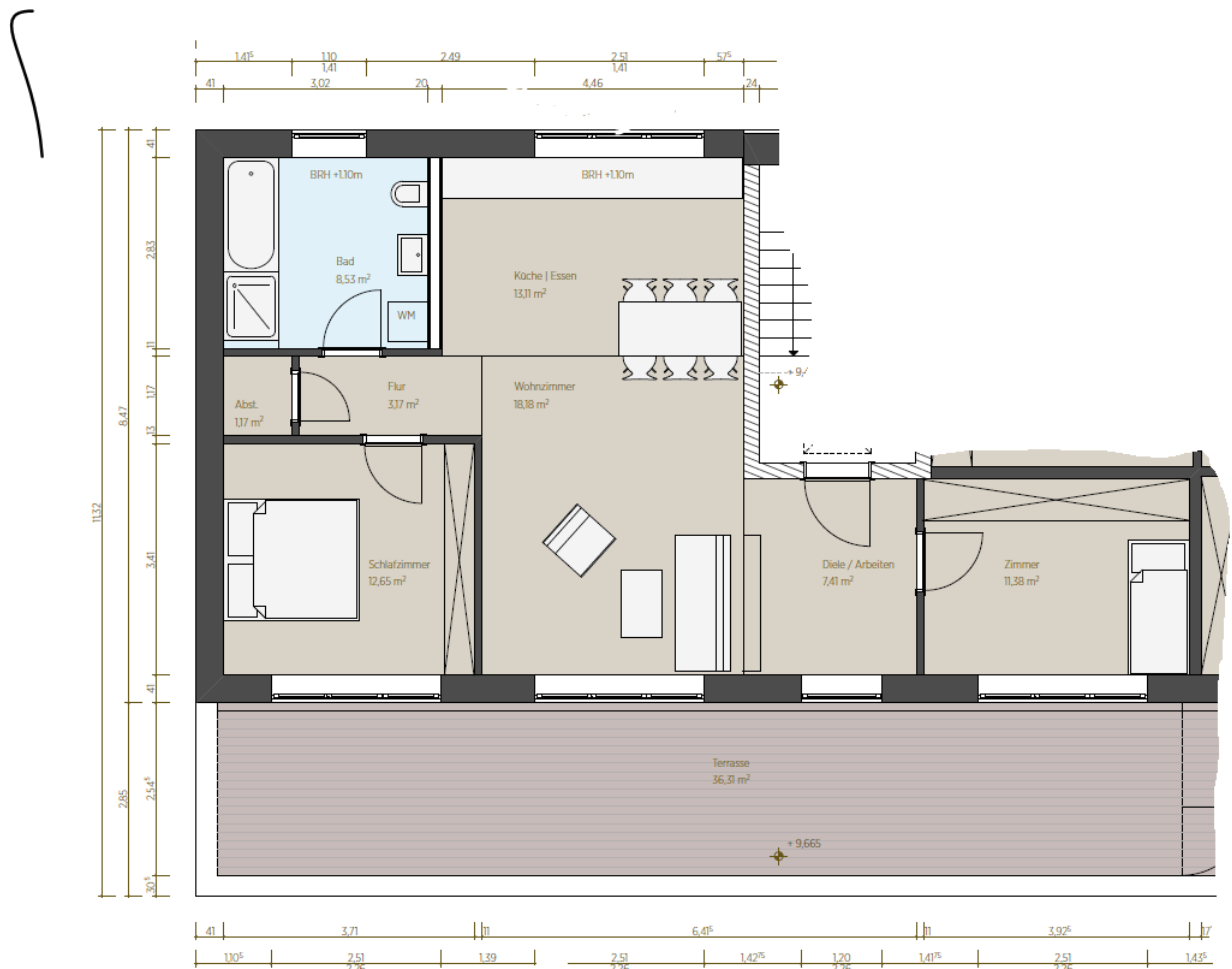


Ausstattung:

Die angebotene 3-Zimmerwohnung mit dreifach-verglasten Schallschutz-Fenstern befindet sich im 3. OG, Dachgeschoss. Die offene Küche ist ca. 13,11 m² groß, die integrierte Küchenzeile hat helle Magnolienfarbene Hochglanzfronten und ist mit modernen energieeffizienten E-Geräten (Herd, Abzugshaube, Kühl-Gefrierkombination, ausgestattet.

An das Wohnzimmer mit ca. 18,18 m² und dem danebenliegenden Arbeits-Kinderzimmer mit ca. 11,38 m² schließt sich die ca. 36,31 m² große Dachterrasse an. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 12,65 m². Das geräumige Vollbad mit separater Dusche und Fenster ist ca. 8,50 m² groß. Im Bad gibt es eine Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Das Vollbad präsentiert sich gepflegt mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen (30 x 60cm) in den Farben Weiß und Anthrazit. Alle Räume sind mit Parkettdehlenfußböden in Eiche hell ausgestattet. In der Wohnung befindet sich auch eine kleine Abstellkammer ca. 1,00m² groß. Die Zimmerwände und die Decken sind in moderner Glattputzausführung weiß gestrichen. Alle Zimmer, bis auf Bad, verfügen über Telefon- und Kabel TV-Anschluss. Es gibt einen Abstellraum im Keller. Ein Kfz-Stellplatz kann ggf. 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.