

**Sanierte 3-Zimmerwohnung mit neuwertiger Einbau-Küche und
Sonnen-Balkon frei ab 1. Dezember 2024**



Rosengarten 21 A, 22880 Wedel – Erdgeschoss - Links

Wohnfläche: ca. 73,46m²

Zimmer: 3

Etage: EG -Links

Wohnung: 33

Nettokaltmiete: € 992,--

Nebenkosten: € 191,

Bruttowarm: € 1.183, --

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die
Lebenshaltungskosten.

Flächenangaben sind ca. Angaben

Mindestmietzeit: 3 Jahre

Baujahr: 1958

komplette Haussanierung: 2014/2015

Komplett-Sanierung der Wohnung: 2018

Ausstattung: neuwertiges Vollbad mit Fenster
neuwertiger Laminat-Fußboden, Balkon,
neuwertige EBK-Zeile mit Herd, Spüle,
Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Ober- und
Unterschränke, Anschlüsse für eine mietseitige
60 WM und einer kleinen 45er GS, frisch
gestrichene, gespachtelte weiße Wände

Heizungsart: Gaszentral mit anteiliger thermischer
Solarenergie

Warmwasser: moderner Elektrodurchlauferhitzer

Energiebedarf des Gebäudes: 68 kwh (m².a)

Kfz-Stellplatz: Kann ggf. in TG für € 100,-- angemietet werden.

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. Diverse Restaurants, Hotels, Theater, eine schöne Einkaufsstraße und der bekannte Beachclub laden zum Verweilen ein.

Objekt:

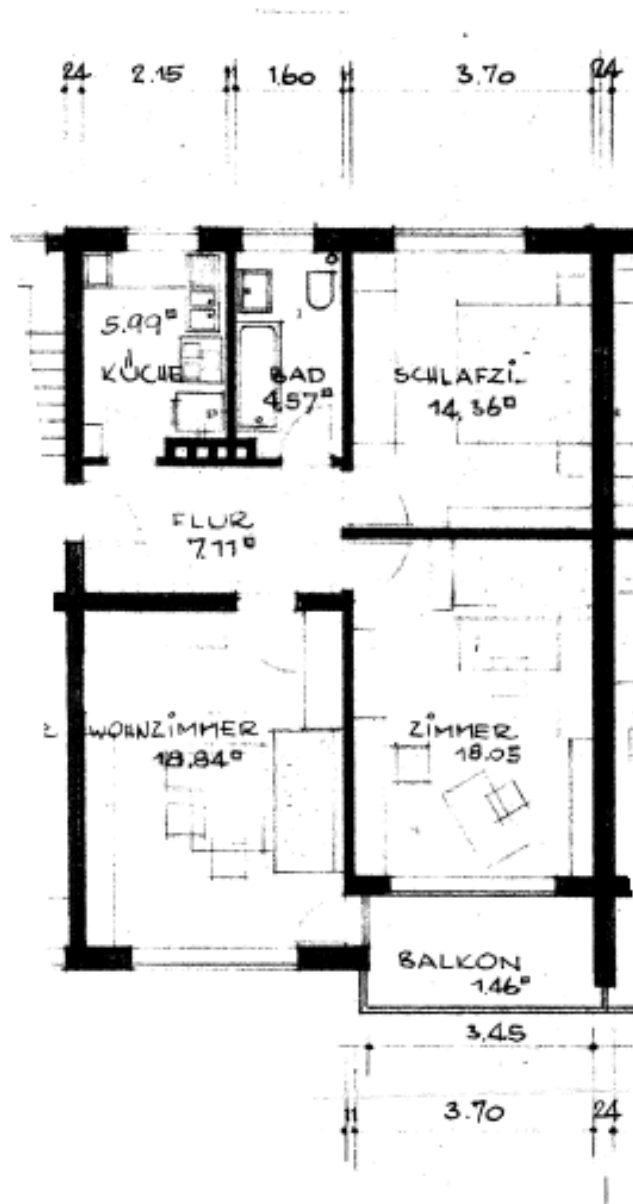
Das in 2014/2015 vollständig modernisierte aus vier Stockwerken bestehende Objekt liegt zwischen dem Rosengarten und der Theaterstraße auf einem großen und begrünten Grundstück. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenfalls das Rathaus sowie die Einkaufsstraße in Wedel.

Ausstattung:

Die angebotene 3,0-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss Links. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. Die Wohnung ist ca. 73.00m² groß. Vom Flur ca. 7.00m² groß, gelangt man in die ca. 6.00m² große Küche, die aus einer neuwertigen Einbauküchenzeile besteht. Ausgestattet ist die Küchenzeile mit einem Herd, Spüle, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Ober- und Unterschränke. Eine Anschlussmöglichkeit für eine mieterseitige 60er Waschmaschine und einer kleinen 45er Geschirrspülmaschine ist vorhanden. Das Wohnzimmer hat eine Größe von ca. 18.00m², vom WZ gelangt man auf den ca. 3,50m² großen Balkon, welcher auf den grün bewachsenen Garten blickt. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 14.00m². Das Kinder-Arbeitszimmer ist ca. 18.00m² groß. Das ca. 5,00m² große neuwertige Vollbad präsentiert sich gepflegt mit weißen Wandfliesen und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. In allen Zimmern und im Flur befindet sich neuwertig verlegter Laminatboden. Die Wände sind modern glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Alle Fenster sind Doppelverglast. Die Wohnung verfügt über Telefon- und Kabel TV-Anschluss. Ein Abstellraum im Keller des Hauses gehört zur Wohnung dazu. Des Weiteren kann ein Tiefgaragen Stellplatz für 100,- €/mtl. 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.