

Exposé

Reihenendhaus in Wedel

**Schöner Elbblick aus 3 Etagen. Sehr großes
Endreihenhaus. Von Privat**



Objekt-Nr. OM-326248

Reihenendhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Böhm

Stettinstr. 52
22880 Wedel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	542,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	238,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses mit einer Wohnfläche von 238 qm besonders große (doppelte) Endreihenhaus steht auf einem 542 qm großen Grundstück mit Blick auf die Elbe. Das EG ist sehr offen gestaltet, das große Wohnzimmer mit Elbblick und einem, zu drei Seiten offenem Kamin, geht über in den Essbereich mit Tafel für bis zu 10 Personen. Die sehr große offene Küche ist über einen Tresen mit dem Essbereich verbunden. Hinzu kommt ein gemütliches Barzimmer und ein Gäste-WC mit Dusche. Auf der sehr großflächigen Terrasse aus rotem Sandstein können Sie mit vielen Gästen Gartenpartys mit Blick auf die Elbe feiern.

Das OG bietet als Highlight einen großen Balkon/Dachterrasse (21 qm) mit phantastischem Elbblick.

Hier befinden sich neben dem Schlafzimmer mit Elbblick (sogar vom Bett aus) 2 weitere Räume zur freien Nutzung (z.B. Ankleidezimmer, Büro oder Kinderzimmer), ein Duschbad und der große Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna, Dusche und einer Einrichtung für Fußbäder nach Kneipp.

Aus dem DG schauen Sie in einem urgemütlichen Raum mit offener Balkendecke, dänischem Ofen und offener Küche auf die Elbe. Der zweite große Raum im DG bietet aus der großen Gaube - sogar aus der Badewanne - einen phantastischen Elbblick. Zusätzlich befindet sich im DG ein kleines Gästezimmer, eine Büroecke und ein Duschbad.

Im Keller mit breiter Außentreppe befindet sich u.a. ein großer (36 qm) beheizter Hobby-Raum mit 2 Fenstern und Waschbecken (gut als Büro nutzbar), ein WC und ein Hauswirtschaftsraum.

Das Haus verfügt über einen eigenen 400 V Hausanschluss (Voraussetzung für eine Wallbox) und eine Alarmanlage der Firma Büttner mit Aufschaltung auf eine Notrufzentrale.

Eine großzügige Auffahrt bietet 3 Stellplätze, davon 2 in einem Doppelcarport. Eine zweite Auffahrt auf das Grundstück ist straßenseitig bereits vorbereitet (abgesenkter Bordstein).

Der wesentliche Teil des Hauses wurde 1978 erbaut. Das daneben liegende ursprüngliche Endreihenhaus von 1957 wurde damals entkernt und integriert. Zwischen 2009 und 2015 wurden sämtliche Bäder und die Heizung erneuert. Der große Wellnessbereich und der aufwendige Dachausbau mit besonders großen Gauben entstand ebenfalls in dieser Zeit.

Ausstattung

Nutzung durch mehrere Generationen/Parteien:

Das Haus ist mit 4 Bädern, 2 Küchen, 2 Terrassen und 2 Wohnbereichen mit Kaminöfen prädestiniert für die Nutzung durch zwei Generationen/Parteien. Ein separater Eingang ist über eine Außentreppe mit geringem baulichen Aufwand umsetzbar.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses besondere Haus befindet sich in der begehrten Lage des Wedeler Elbhochufers mit Elbwanderweg. Die Stadt Wedel mit 34.000 Einwohnern grenzt direkt an den Hamburger Elbvorort Rissen. Dank der S-Bahn-Anbindung von Wedel ist die City oder auch der Flughafen gut erreichbar. Die Fahrt mit dem Auto in die Innenstadt führt über eine wunderschöne Route über Falkenstein, Blankenese, die berühmte Elbchaussee und entlang des Hafens mit den Landungsbrücken in die Stadt. Auf dieser Route zeigt sich die Stadt von ihrer schönsten Seite. Eine andere schöne Route für das Fahrrad führt direkt von diesem Haus über den Hafen von Wedel mit der Schiffsbegrüßungsanlage und dem Strandbad mit Beachclub, vorbei an dem großen bekannten Yachthafen mit 2000 Liegeplätzen weiter am Elbdeich in die schöne Marschlandschaft mit ihren Nebenflüssen Pinnau und Krückau. Mit der fußläufig

erreichbaren Fähre können Sie Ausflüge in die schöne Kulturlandschaft „Altes Land“ unternehmen.

Wedel bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein sehr großes Angebot an guten Restaurants, ein sehr großes Freizeitbad, sämtliche Schulformen und diverse Kitas. Der angrenzende Elbvorort Rissen ergänzt zusätzlich dieses Angebot.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht Giebel

Exposé - Galerie



Außenansicht



Elbblick vom Balkon 20 qm

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Essbereich mit langer Tafel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Feuerstelle



offene Feuerstelle

Exposé - Galerie



Offene Küche EG



Schlafzimmer mit Elbblick

Exposé - Galerie



Wellnessbereich



Sauna im Wellnessbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich DG mit Küche



Gaube zur Elbe u. dän. Ofen

Exposé - Galerie



Panoramabereich mit Badew.



Gästebad EG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Duschbad DG



großer Raum im Souterrain

Exposé - Galerie

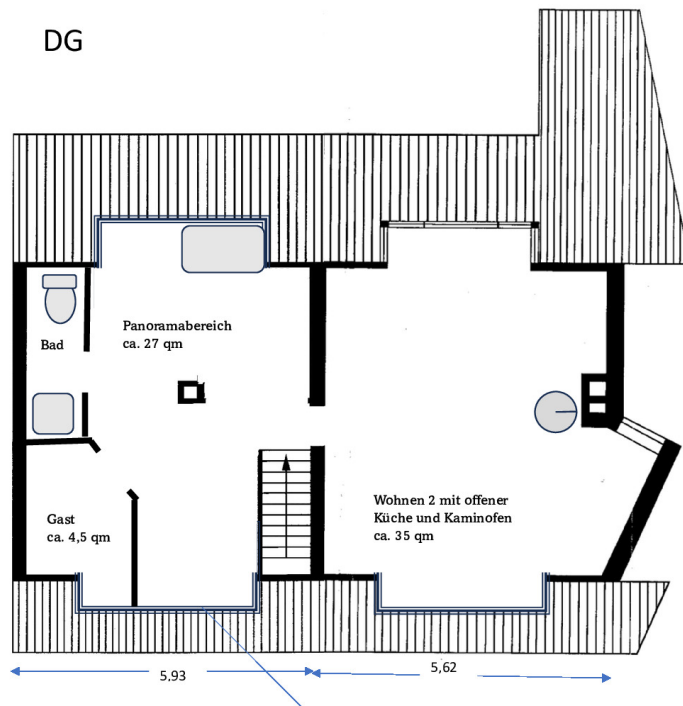


Blick von der Terrasse

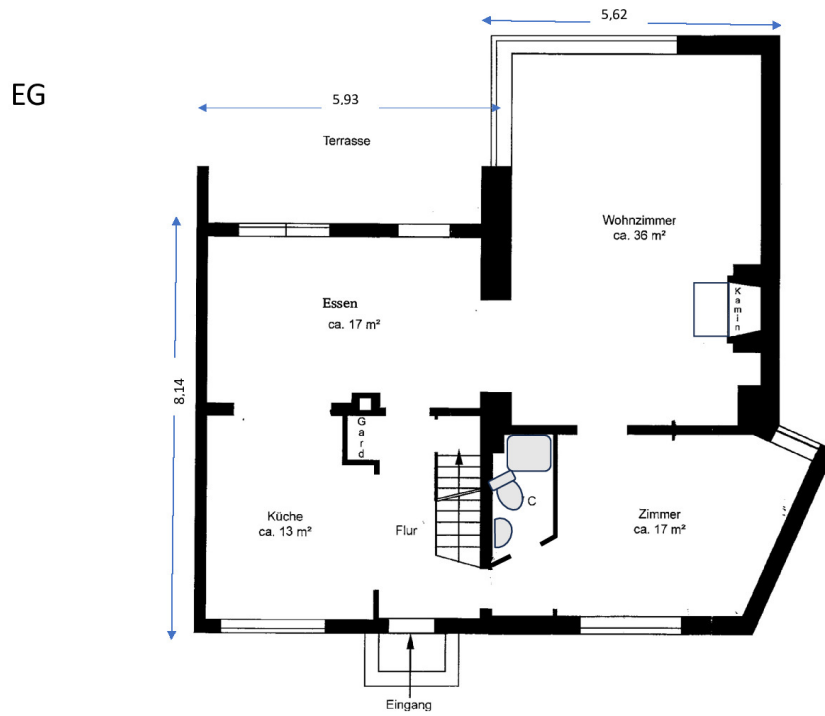


Blick vom Balkon

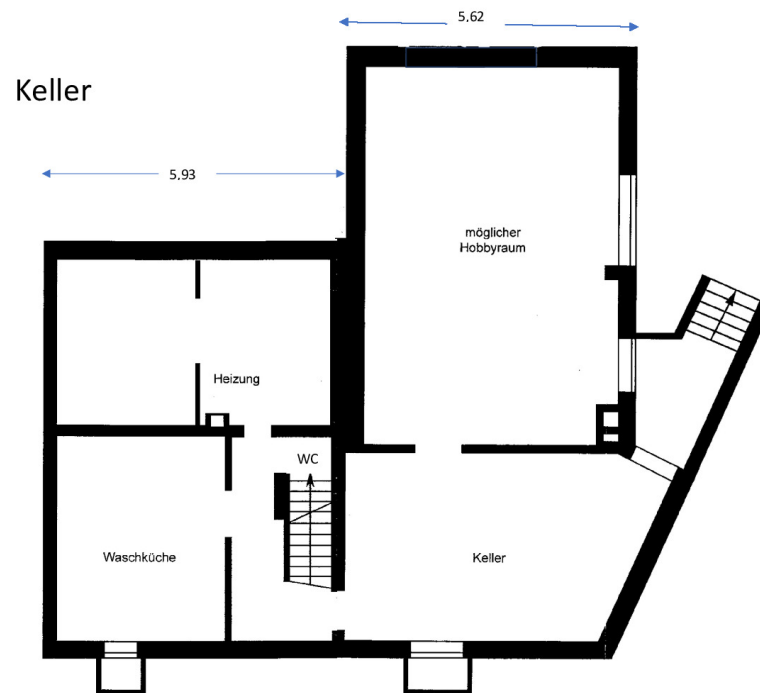
Exposé - Grundrisse



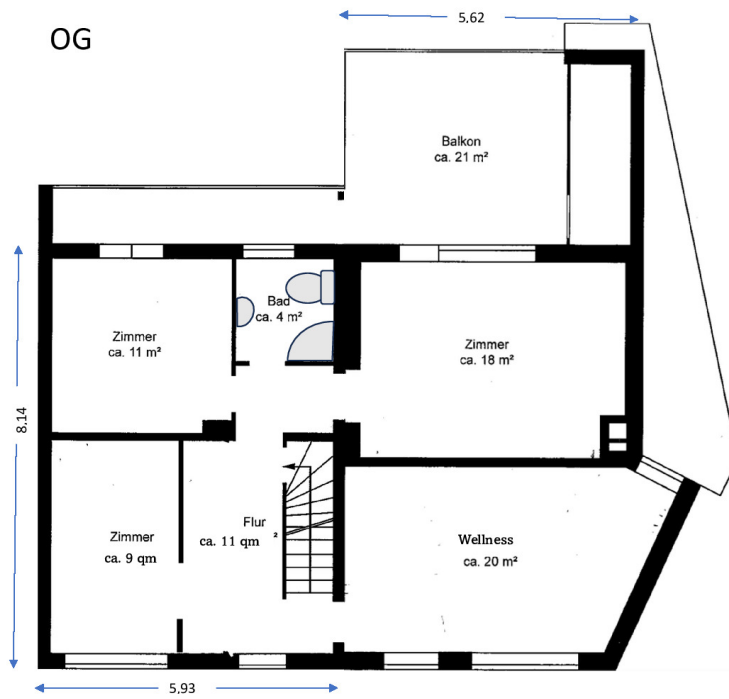
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Mehrgenerationenhaus Entwürfe

Nutzung Stettinstraße 52 als Mehrgenerationenhaus oder Haus mit Einlieger-Wohnung

Das Haupthaus wurde 1978 an ein bestehendes END-Reihenhaus angebaut. Dabei wurde das Endreihenhaus aufwendig saniert. Der Vorbesitzer hatte das Haus für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus vorbereiten lassen. Hierzu gehörten damals:

1. Eigener verstärkter Stromanschluss mit 3 Phasen (Nachbarhäuser haben je nur eine Phase=1/3)
2. Zweite Auffahrmöglichkeit für weitere Stellplätze auf der Westseite
3. Leitungen/Rohre für 2. Küche im OG
4. Zusätzlicher Kaminzug für 2. Kamin
5. Bäder in allen Etagen
6. Getrennte Unterverteilungen für jede Etage
7. Gut teilbare Kellerräume
8. Nutzbarkeit der Giebelseite für eine geschützte Außentreppe zur Dachterrasse und zum DG

Nach Einbau der Außentreppe mit 1/2 Eingangstüren (Kosten ca. 10.000 – 15.000 EUR) ergeben sich diverse Nutzungsmöglichkeiten:

1. Zwei Generationen: Im EG haben die Großeltern alles ebenerdig. Das Bad würde vergrößert und wäre vom Flur (als Gäste WC) und vom Schlafzimmer erreichbar. Im Keller gäbe es zusätzlich auch ein Gäste WC. Die jüngere Generation nutzt OG und DG. Im DG könnte ein Schlafzimmer für die Eltern abgetrennt werden. Im OG gibt es zwei Außentüren, sodass ein Zimmer als Entree genutzt werden kann. Von den 2 Kinderzimmern, hätte eines eine Außentür.
2. Alternativ zu 1. könnte das OG in der Mitte geteilt werden. Die oben wohnende Partei betritt über die Außentreppe das DG mit den Wohnräumen. Zum Schlafzimmer geht es über die Innentreppe runter durch den Wellnessbereich, der sich leicht zu einen großen Bad mit WC umfunktioniert werden kann. Die unten wohnenden Partei nutzt zwei Räume und das Bad im OG.
3. Drei Generationen: Das OG erhält eine Küchenzeile (Wasser liegt dort schon) in der Wohnküche. Der Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Whirlpool kann von allen drei Parteien durch das alte Treppenhaus erreicht werden ohne durch eine der Wohnungen zu laufen, also gemeinsam genutzt werden.
4. Im Dachgeschoss entsteht eine abgetrennte Wohneinheit. Die Innentreppe wird verschlossen und dem neu abgetrennten Schlafzimmer zugeschlagen.

Umbauaufwand nicht sehr hoch, da bereits in allen 3 Etagen Bäder vorhanden sind und bereit zwei voll ausgestatte Einbauküchen existieren. Der Aufwand beschränkt sich auf die Außentreppe mit zwei Außentüren und das Verändern von wenigen Leichtbauwänden.