

Exposé

Einfamilienhaus in Norderstedt

**Provisionsfrei: Zentral gelegenes Einfamilienhaus |
Energie-Effizienz: D**



Objekt-Nr. OM-282959

Einfamilienhaus

Verkauf: **648.000 €**

Mobil: 0151 46285525

22844 Norderstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	955,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	211,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu verkaufen steht ein schönes Haus, das ursprünglich 1938 gebaut und zu verschiedenen Zeitpunkten modernisiert wurde.

Sie betreten das Haus durch die GROKE Haustür, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2016 eingebaut wurde. Vom 2020 komplett neu gestalteten Flur aus gehen das helle Wohnzimmer, das Arbeits- / Gästezimmer mit Zugang zum Wintergarten, das Gäste-WC sowie die Küche ab.

Das gemütliche Wohn- und Esszimmer ist auf Grund der vielen Fenster sehr hell. Der Fußboden ist mit Echtholz Pitchpine Dielen belegt. Im Zimmer ist die Verkabelung für eine Dolby 5.1 Anlage sowie verschiedene Wandleuchten installiert. Im Wohnzimmer steht auch ein Kamin.

Herzstück des Hauses und zentraler Treffpunkt ist die Küche, die mittels einer großen Schiebetür vom Wohn-/Esszimmer abgetrennt werden kann. Aus dem Küchenfenster genießen Sie einen Blick durch den Garten. An die Küche schließt sich eine Veranda an – ein sehr heller Raum, optimal als kleiner Arbeitsbereich nutzbar. Hier befindet sich die hintere Eingangstür, die zum großen Garten führt. Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin ein ca. 16qm großer Raum, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Der Raum hat Zugang zum Wintergarten.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei etwa gleich große Zimmer, die derzeit als Kinderzimmer sowie als Schlafzimmer genutzt werden. Das Schmuckstück des Schlafzimmers ist ein begehrter Kleiderschrank. Beide Zimmer sowie der große Flur sind mit Echtholzdielen ausgestattet. Zudem wurde bei beiden Zimmern bei je einem Fenster ein maßgefertigtes Moskitonetz installiert. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss ein modernes Vollbad mit Badewanne und Dusche. Eine nach Süden ausgerichtete Dachterrasse rundet das Angebot ab. Aus dieser Ebene führt eine weitere Holzterrasse in den voll ausgebauten Spitzboden. Derzeit wird der Raum als Arbeits-, Spiel- und Abstellraum verwendet.

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Spitzboden sind mit LAN-Anschluss ausgestattet, so dass überall Arbeiten und Streamen mit superschnellem Internet gewährleistet ist. Glasfaser liegt bereits im Haus.

Zum Haus gehört noch ein Teilkeller mit drei Räumen und einer Grundfläche von ca. 28 qm, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist sowie der Waschmaschinenanschluss. Zudem bleibt hier viel Platz zum Lagern. Am Haus befindet sich eine Garage sowie ein großer Schuppen.

Die Gas-Brennwerttherme wurde im Jahr 2007 installiert. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2009 durch dreifachverglaste Fenster ersetzt; einige Fenster wurden 2012 noch einmal getauscht. Im Jahr 2016 wurde eine Kerndämmung am gesamten Mauerwerk sowie teilweise ein Wärmedämm-Verbundsystem installiert. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Im Rahmen der Sanierung von Flur und Veranda 2020 wurden alle Innentüren vom Norderstedter Maler und Glaser aufgearbeitet und mit neuen Hoppe-Drückergarnituren ausgestattet.

Zum Haus gehört ein großer, abwechslungsreich gestalteter Garten. Hier stehen einige Obstbäume (zwei Apfelbäume sowie zwei große, sehr leckere Kirschbäume) sowie ein paar Beerensträucher. Weiterhin ist hier ein Weideniglu angepflanzt sowie ein Klettergerüst mit Schaukeln und Rutsche. Da bereits ein Begrenzungsdraht für Rasenmäherroboter sowie ein weitreichendes Bewässerungssystem (Wassersprenger / Wassersteckdosen) installiert ist, steht Ihrer Entspannung auf der etwa 30qm großen Bankirai-Terrasse nichts mehr im Wege.

Wunderschöne Rhododendronsträucher blühen im Frühjahr um die Wette.

Das Grundstück ist 955qm groß, der hintere Garten umfasst davon ca. 500 qm. Das Grundstück ist mit einem beidseitigem Wegerecht zum südlichen Nachbarn ausgestattet, so dass die Fläche für die Einfahrt optimal genutzt wird.

Ausstattung

- Pitchpine-Dielen im Wohnzimmer
- hochwertiger Kamin der Firma Hark
- Wandleuchten in Wohnzimmer (4), Flur (2), Treppenaufgang (2)
- Lautsprecherkabel für Dolby 5.1 Anlage sowie Verkabelung für Beamer im Wohnzimmer
- Photovoltaikanlage
- begehbbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer
- voll ausgebauter Spitzboden
- LAN-Verkabelung in allen Zimmern inkl. Spitzboden
- Wintergarten (11qm)
- Süd-Dachterrasse
- große Bankirai-Terrasse (ca. 30qm)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Grundstück ist optimal gelegen. Sehr zentrumsnah von Norderstedt Mitte befindet es sich dennoch in einem Wohngebiet bestehend aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Die U-Bahn-Station & ZOB Norderstedt Mitte liegt nur etwa 5 Fußminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der U1 in ca. 40 Minuten den Hamburger Hauptbahnhof erreicht. Mit der AKN können Sie von hier aus in den Norden starten. Auch Grundschule, Gymnasium, Ärzte, Supermarkt, Bibliothek, Restaurants, Norderstedter Tribühne (Theater) sowie ein Kino befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Norderstedt ist eine sehr grüne Stadt mit etwa 80.000 Einwohnern, die direkt an die Stadt Hamburg angrenzt. Der Norderstedter Stadtpark mit Wasserskianlage, Strandbad und vielen verschiedenen Spielplätzen ist ein Freizeitmagnet. Sie erreichen ihn in etwa 20 Minuten Fußweg „durchs Grüne“. Zudem gibt es in Norderstedt verschiedene Restaurants, ein Kino sowie verschiedene Theater. Es sind alle Schularten vertreten. Insgesamt handelt es sich um eine kinderfreundliche Stadt, in der es ausgesprochen viele verschiedene Spielplätze gibt.

Mit dem Auto benötigen Sie bis zur A7 etwa 10 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Kamin



Küche mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Küche Richtung Wohnzimmer



Küche mit Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitsplatz in der Veranda

Exposé - Galerie



Veranda



Arbeitszimmer oder Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer oder Gästezimmer



Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Zugang zur Dachterasse



Badezimmer / Dusche

Exposé - Galerie

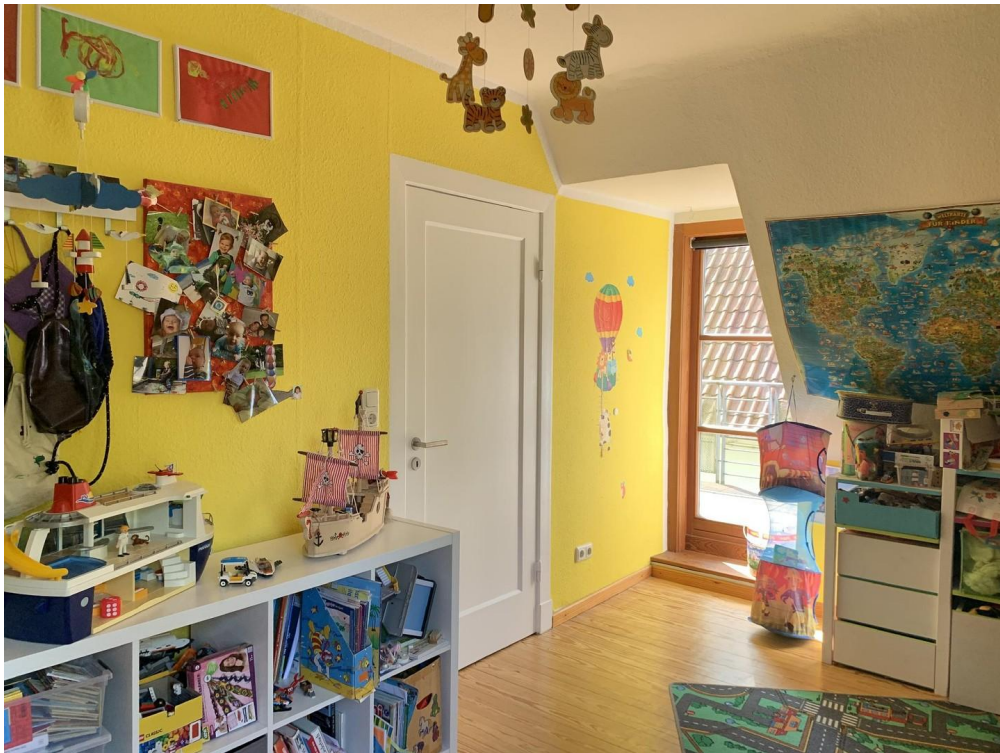


Badezimmer / Sechseckwanne



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Treppe in den Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden: Arbeitsplatz



Spitzboden

Exposé - Galerie



Groke Haustür (2016)



Exposé - Galerie



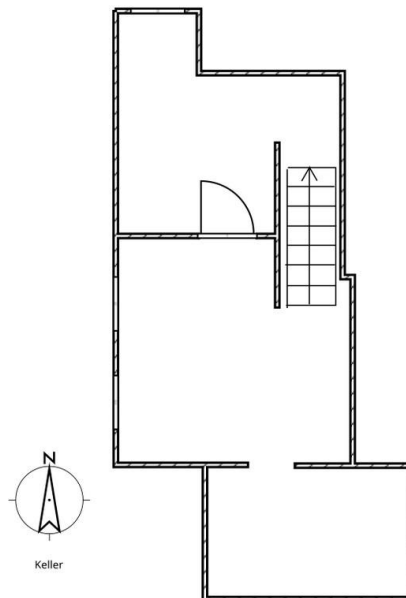
großzügiger Garten

Exposé - Galerie



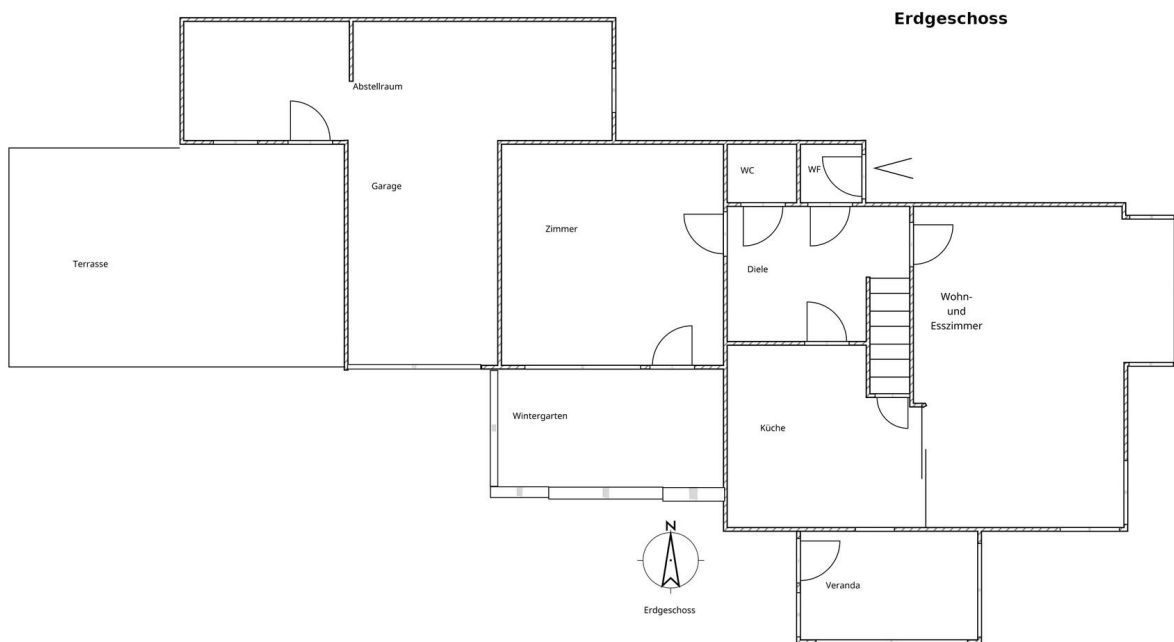
Kletterturm mit Schaukeln

Keller

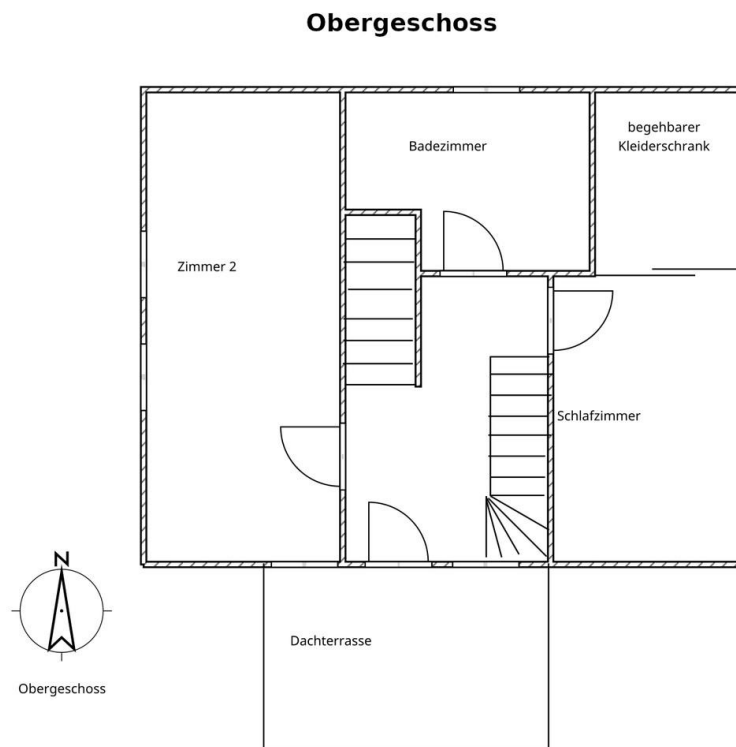


Grundriss Keller

Exposé - Galerie



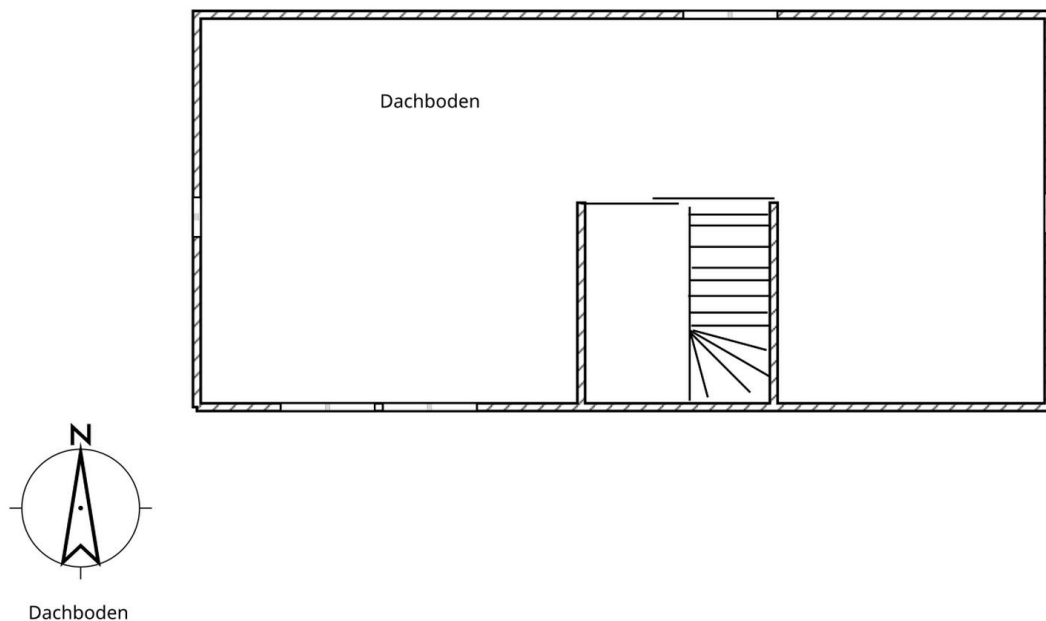
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Galerie

Ausgebauter Spitzboden



Grundriss Spitzboden

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

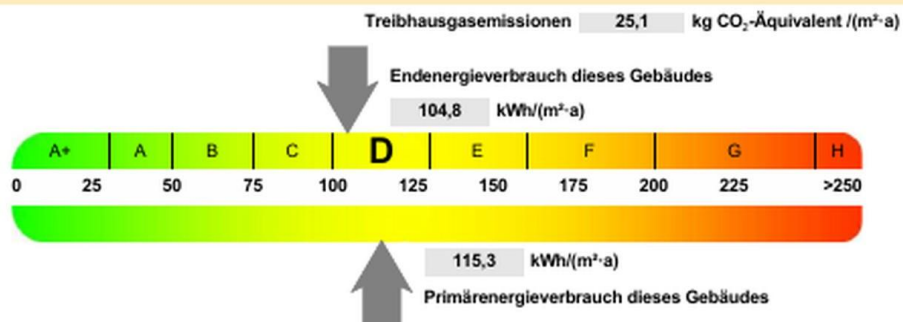
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2024-005038408

3

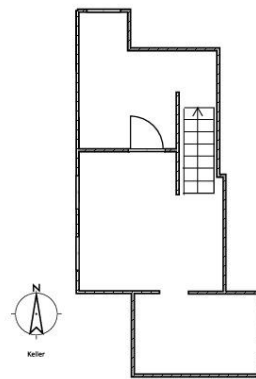
Energieverbrauch



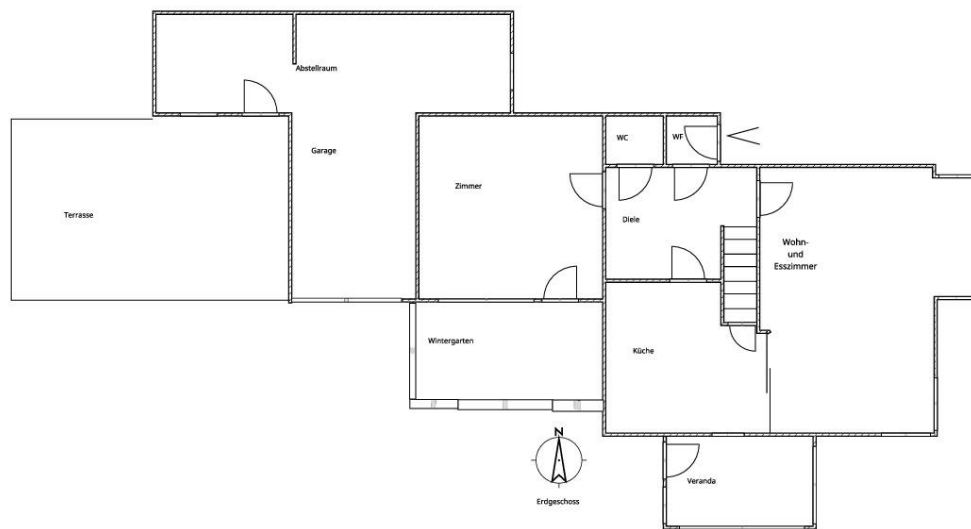
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 104,8 kWh/(m²·a)

Energieausweis

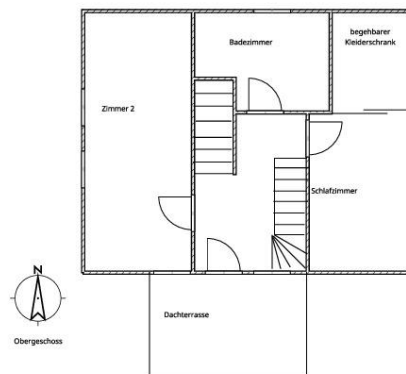
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

