

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

**Norderstedt, 3 Zi. 80 qm, Endetage, Loggia, EBK, hell,  
ruhig, Nähe U1-Richtweg, TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-294880

### Wohnung

Verkauf: **274.000 €**

22850 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	14,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	433 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3 Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Endetage, links) in einer im Jahre 1972 erbauten Wohnanlage mit ca. 80 qm Wohnfläche sowie einer nach Westen ausgerichteten Loggia.

Die Wohnung befindet sich in zweiter Reihe und gewährleistet somit Schutz vor Straßenlärm. In dem Hauseingang befinden sich sechs Wohnungen.

Die Wohnung ist sinnvoll aufgeteilt und die lichtdurchfluteten Räume wirken durch die großen Fenster besonders hell und freundlich. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung.

Ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Anschluss für die Waschmaschine, ein Trockenraum, ein großer Raum, ein Fahrradkeller sowie ein zur Wohnung gehörender Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss und ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage sind vorhanden.

Durch das kommunale Telekommunikationsunternehmen wilhelm.tel GmbH ist Norderstedt an ein modernes Glasfasernetz (mit bis zu 250 Mbit/s im Download) angeschlossen.

## Ausstattung

Einbauküche mit Holzfronten (Jahr 2000) mit Geschirrspüler (Jahr 2018),

weißes Badezimmer mit Dusche und Vollbad sowie Fußbodenerwärmung, Glas-Duschabtrennung (Jahr 2000),

Laminat im Wohnzimmer (Jahr 2006),

Auslegware im Schlafzimmer (Jahr 2012),

Designboden im Kinderzimmer, Flur und der Abstellkammer (Jahr 2019),

außerordentlich viele Steckdosen,

wilhelm.tel-Multimediaanschluss / Telefonanschluss,

Abstellkammer mit Einbauschränk,

West-Loggia, vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich,

Tiefgaragenstellplatz, Garagentor mit Funkfernbedienung,

geschlossener Kellerraum mit Stromanschluss und Fenster,

11 PKW-Stellplätze für Besucher.

Aufteilung der Wohnfläche:

Wohnzimmer: ca. 25,91 qm

Schlafzimmer: ca. 14,62 qm

Kinderzimmer: ca. 9,68 qm

Küche: ca. 9,41 qm

Badezimmer: ca. 5,75 qm

Flur: ca. 7,92 qm

Abstellkammer: ca. 2,28 qm

West-Loggia: ca. 8,14 qm (hälftig in der Wohnfläche)

Nutzfläche: ca. 14,40 qm im Kellerraum

Hausgeld inkl. Heizung, Wasser sowie Instandhaltungsrücklage: Zurzeit € 433,-- monatlich, wird voraussichtlich reduziert auf € 383,47 monatlich

Grundsteuer: € 61,63 vierteljährlich

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sämtliche Fotos ohne Weitwinkelobjektiv aus April 2024. Kaufpreis für die Wohnung € 274.000,-- zuzüglich Kaufpreis für den PKW-Stellplatz in der Tiefgarage € 15.000,--, somit Gesamtkaufpreis € 289.000,--.

Ernsthafte Interessenten melden sich bitte per Mail, gern mit Angabe einer Telefonnummer, damit ein Besichtigungstermin vereinbart werden kann.

Antworten erfolgen nach Pfingsten, ab dem 21.05.2024.

Die Anzeige wurde verlängert bis zum 17.06.2024.

## Lage

Die Ulzburger Straße ist die Verbindung von Norderstedt nach Henstedt-Ulzburg. Das Objekt befindet sich in grüner, zentraler Lage von Norderstedt-Harksheide. Norderstedt liegt nördlich von Hamburg und hat ca. 84.000 Einwohner. Norderstedt ist die viertgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U1 Station Richtweg ist ca. 400 m entfernt und fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Fahrzeit zur Station Jungfernstieg (Hamburg Zentrum) beträgt ca. 30 Minuten. Darüber hinaus verkehren diverse Buslinien an der Ulzburger Str., die Haltestellen sind in ca. 2 Gehminuten erreichbar. Die AKN fährt ab U1 Station Norderstedt Mitte, über Ulzburg Süd Richtung Elmshorn, Eidelstedt oder Kaltenkirchen/Neumünster.

Das Erlebnisbad ARRIBA, ein Kino, die Post sowie der Norderstedter Stadtpark mit Strandbad und Wasserskianlage befinden sich in der Nähe der Wohnung.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderspielplätze, Kindergärten, Schulen, Sportvereine und Arztpraxen/Apotheken sind schnell zu erreichen.

Zur gepflegten Wohnanlage zählen 37 Wohnungen, verteilt auf zwei Wohnblöcke, mit insgesamt fünf Hauseingängen. Das großzügige Grundstück verfügt über eine Fläche von 5.269 qm.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Objektansicht 1 (Ostseite)

# Exposé - Galerie



Hauseingang (Ostseite)



Liegenchaftsansicht

# Exposé - Galerie



Objektansicht 3 (Westseite)



Objektansicht 4 (Südseite)



Blick von der Whg.-Eingangstür

# Exposé - Galerie



Flur, Richtung Kinderzimmer



Flur, Richtung Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Badezimmer, Foto 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer, Foto 2



Badezimmer, Foto 3



Wohnzimmer, Foto 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Foto 2



Wohnzimmer, Foto 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche, Foto 1

# Exposé - Galerie



Küche, Foto 2



Küche, Foto 3

# Exposé - Galerie



Loggia, Blick Richtung Westen



Loggia, Foto 1



Loggia, Foto 2

# Exposé - Galerie

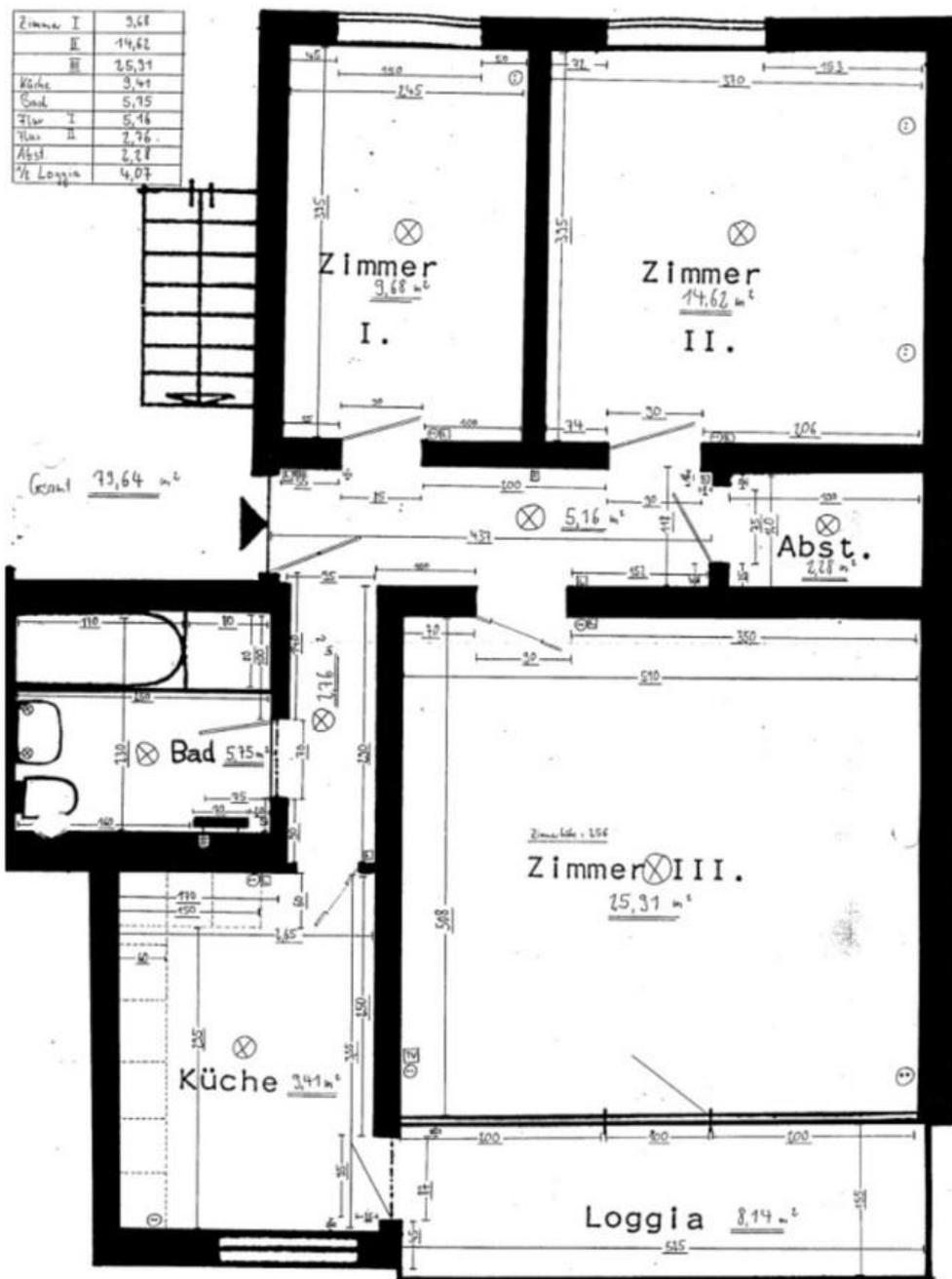


Kellerraum



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (ohne Maßstab)