

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Schwarzenbek

**von PRIVAT: Exkl., sonnige „Haus-im-Haus“-ETW, beste
Villenlage Zentrum**



Objekt-Nr. OM-381859

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **335.000 €**

21493 Schwarzenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	155,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sonnige 3,5-Zi.-Whg im 1.OG einer Stadtvilla, Bj.1912/2019, mit Ausblick in parkartige Gärten, befindet sich mitten im Herzen Schwarzenbecks und ist dennoch sehr ruhig an einer schönen, kleinen Villenstrasse gelegen.

Im EG/HP/Souterrain der Stadtvilla befinden sich als weitere Einheiten großzügige Büroflächen von 160 m² und 190 m². Diese können ab sofort angemietet, oder auch käuflich erworben werden. Somit auch das gesamte Grundstück.

Die ETW verfügt im Hochparterre über einen eigenen Hauseingang und ein eigenes Treppenhaus. Auf ca. 101 m² Bruttogrundfläche verteilen sich Vorflur, Treppe, Diele/Zi. mit Einbauschränken, eine offene voll ausgestattete Einbauküche mit Siemens Einbaugeräten, ein Bad mit WC, Bidet und großem Spiegel über den 2 Waschbecken und ebenerdiger, großzügiger Dusche. Des Weiteren ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer zur Südseite mit Terrassentür, sowie 3 weitere Zimmer. Die Deckenhöhe misst in fast allen Räumen 2,72 m.

Das vor dem Wohnzimmeraustritt südlich liegende Flachdach bietet sich für die Erstellung einer großzügigen Dachterrasse an.

Zur ETW Wohnung gehört der gesamte Dachboden der Villa mit einer Grundfläche von über 54 m². Dieser ist derzeit über eine Monarchtreppe zu erreichen. Hier befindet sich in einem Vorräum die zur Wohnung gehörende, neue Gasheizungsanlage incl. Warmwasserspeicher. Ein ev. Ausbau des Dachbodens ist vom Käufer zu prüfen. Die gesamte Wohn-/ Nutzfläche beträgt ca. 155 m².

Dieses attraktive 'Haus-im-Haus' wurde vor 6J. komplett saniert und bietet hohen Wohnkomfort. Sämtliche Außenwände und Decken der Wohnung wurden energetisch mit diffusionsoffenen Mineralplatten gedämmt. Der Jahresverbrauch für Gas (Heizung und Warmwasser) lag im Jahr (2023/24) bei ca. 10.000 kWh; die Energiekosten beliefen sich auf ca. € 990 p.a. für einen 2 Personen-Haushalt.

Sämtliche elektrischen Leitungen, Anschlüsse etc., sowie Wasserleitungen wurden erneuert bzw. neu verlegt. Platz für Waschmaschine und Trockner befinden sich in den Einbauschränken im Vorflur.

Alle Wohnräume und Treppe sind mit hochwertigem Vollholz-Eichen-Parkett ausgestattet. Bad und Küche mit großformatigen, matten Keramikfliesen.

Das Hausgeld beträgt 280 € p.M. inklusive ca. 70,00 € Instandhaltungsrücklage.

Lieferung und Übergabe nach Vereinbarung. Die Wohnung wird von privat verkauft.

Es fallen keine Maklerkosten an.

Parkmöglichkeiten gibt es auf der Straße vor dem Haus und

im nördlichen Teil des Grundstücks. Hier ist es möglich Parkplätze und / oder eine Doppelgarage mit Abstellraum anzumieten.

BITTE KEINE ALLGEMEINEN MAKLERANFRAGEN

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

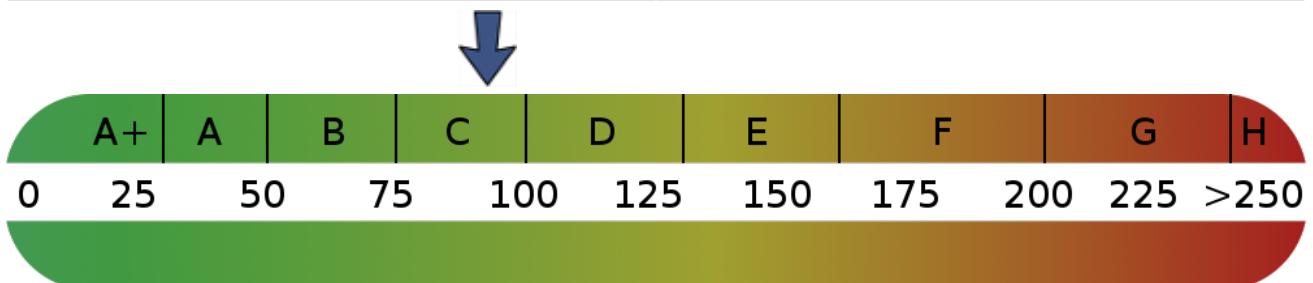
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenantritt

Exposé - Galerie



Eingangsdiele



oberes Treppenpodest

Exposé - Galerie



Einbauschränke im Vorflur



Der Mittelflur

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Küchenansicht

Exposé - Galerie



mögliches Esszimmer



Schiebetür zum Mittelzimmer

Exposé - Galerie



Mittelzimmer



Flur vom WZ

Exposé - Galerie



Blick ins mögliche Schlafzi.



Eigener Aufgang...

Exposé - Grundrisse

