

# 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 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	155,00 m²	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 Schwarzenbeks 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 m<sup>2</sup> und 190 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnzimmerraustritt 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 m<sup>2</sup>. Dieser ist derzeit über eine Monarchtreppe zu erreichen. Hier befindet sich in einem Vorraum 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 m<sup>2</sup>.

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/(m²a)
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 vorm WZ

# Exposé - Galerie



Blick ins mögliche Schlafzi.



Eigener Aufgang...



# Exposé - Grundrisse

