

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Norderstedt**

**Doppelhaushälfte • Norderstedt - Glashütte**



**Objekt-Nr. OM-416226**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **639.000 €**

22851 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine erst 6 Jahre junge Doppelhaushälfte mit zeitgemäßem Wohnkomfort, klarer Architektur und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss bietet helle, freundliche Räume und Platz für Paare oder Familien. Ein besonderes Highlight ist der Kaltwintergarten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne schafft.

## Ausstattung

### ALLGEMEINES

- Baujahr Haus 2019
- Grundstücksfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 33 m<sup>2</sup> (Dachgeschoss / Studio)
- Vollgeschosse 2 + ausgebautes Dach
- 4 Zimmer (1 x EG, 2 x OG, 1 x KG)
- Objektzustand sehr gepflegt
- Voll unterkellert
- 1 Kfz-Stellplatz mit Carport und WallBox
- Gasheizung (Bj. 2019)
- PV-Anlage (Bj. 2024)
- Energieeffizienzklasse A+ > 18,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a) • KfW 55
- Fußbodenheizung in allen Räumen (bis auf Heizungskeller und Dachgeschoss)
- Kunststofffenster mit 3fach Verglasung
- Elektrische Rollläden (Smartsteuerung) an allen Fenstern und Raffrollos bzw. Jalousien

### ERDGESCHOSS

- Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront zum Wintergarten bzw. Garten
- Offene Einbauküche mit Markengeräten
- Gäste WC tagesbelichtet
- Kaltwintergarten (Bj. 2021) mit Markise und kleiner Außenküche

### obergeschoß

- Tagesbelichtetes Dusch-Wannenbad
- 1 x Schlafzimmer ca. 22 m<sup>2</sup>
- 1 x Schlafzimmer 15,5 m<sup>2</sup> (Kinder, - oder Gästezimmer)

### DACHGESCHOß (Studio)

- Tagesbelichteter beheizter Nutzraum (Heimkino, Gästezimmer, Hobbyraum, Homeoffice, etc.)

### KELLERGESCHOß

- Deckenhöhe ca. 2,45 m
- Großer Kellerraum ca. 22 m<sup>2</sup> tagesbelichtet (Heimkino, Gästezimmer, etc.)
- Heizungs- und HW-Raum
- Vorratsraum / Speisekammer mit Fenster

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

### VERKAUF & BESICHTIGUNG

- Privatverkauf provisionsfrei (Ersparnis für den Käufer ca. € 22.000,-)
- Bei ernsthaftem Interesse lassen wir Ihnen gern weiterführende Informationen zukommen...

## Lage

Norderstedt zählt seit Jahren zu den begehrten Wohnlagen, da es direkt an der nördlichen Stadtgrenze von Hamburg liegt und ideal die Vorteile der Hansestadt mit der ländlichen Idylle Schleswig-Holsteins vereint.

Die familienfreundliche Lage bietet entspanntes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung – ideal für alle, die modernes Zuhausegefühl und Alltagstauglichkeit zu schätzen wissen.

Die Immobilie befindet sich in einer Reihe von 12 Doppelhaushälften und liegt im urban-ruhigen Stadtteil Glashütte von Norderstedt, ist optimal an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) und ÖPNV angebunden, bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur und Nähe zur Großstadt.

Mit über 80.000 Einwohnern ist Norderstedt die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und bietet somit eine Vielzahl Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, einer entsprechenden ärztlichen Versorgung, Sport- und Freizeitangebote, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen (in fußläufiger Nähe) und einer breiten Palette an gastronomischen Angeboten.

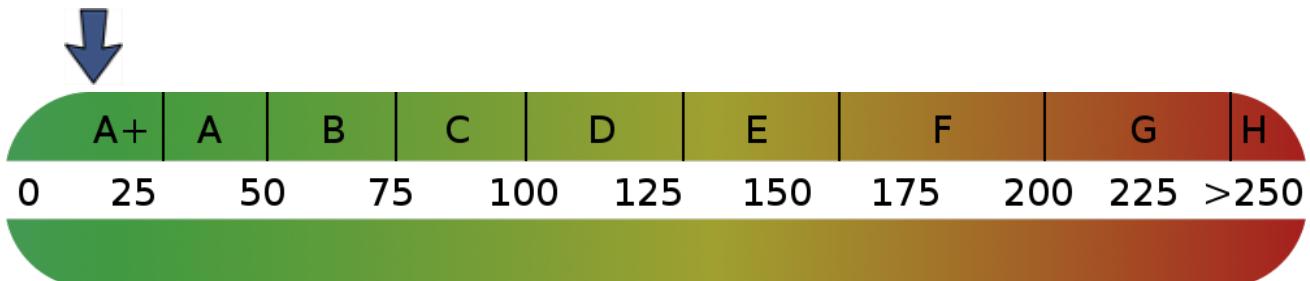
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den zusätzlichen Lageinformationen...

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



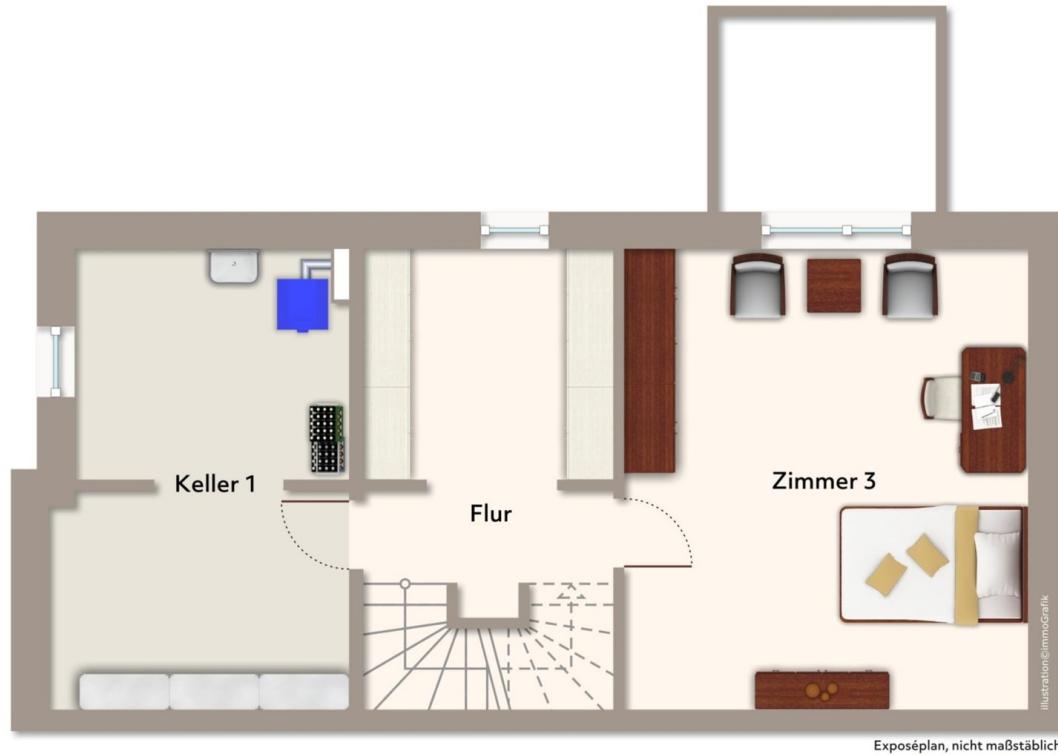
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

