

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

**RESERVIERT Charmante 2-Zi.-Whg Nähe U-Bahn  
Richtweg**



Objekt-Nr. OM-416609

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Elena Caballero

Ulzburger Str 142  
22850 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1993 überzeugt durch eine durchdachte Wohnraumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Haus umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und bietet eine ruhige, harmonische Nachbarschaft.

Auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum 7 m<sup>2</sup> großen Balkon, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wannenbad und Waschmaschinenanschluss. Die großzügige Küche bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine praktische Abstellkammer mit Licht. Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der Ihnen jederzeit bequemes Parken ermöglicht. Zusätzlich stehen ein Dachboden sowie ein separater Abstellraum im Dachboden zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Der Zustand der Wohnung ist sehr gepflegt, jedoch aus dem Jahr 1993.

Ein Energieausweis liegt vor und hat den Wert E.

Besichtigungen sind flexibel nach Absprache möglich.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Lage: Die Wohnung befindet sich in Norderstedt und ist fußläufig zur U-Bahn-Haltestelle Richtung Hamburg gelegen.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage. Dank der sehr guten Raumauflistung und der gepflegten Wohnanlage bietet sie einen Wohnkomfort, der überzeugt.

Wichtig: Wir bitten um eine Finanzierungsbestätigung.

Keine Makleranfragen - diese werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

Die Wohnung ist als sehr gepflegt zu beschreiben, die Ausstattung entspricht dem Baujahr 1993 und kann bei Bedarf nach eigenem Geschmack erneuert werden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

## Lage

Der Lage Ulzburger Straße 142 in Norderstedt liegt verkehrsgünstig im südlichen Stadtgebiet nahe der Hamburger Stadtgrenze. Die U-Bahn-Station Richtweg (U1) ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt. Darüber hinaus zeichnet sich die Lage durch eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten in der Umgebung aus.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellkammer in der Küche



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

# Exposé - Galerie



Dachbodenraum



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Parkplatz

# Exposé - Grundrisse

