

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Perfekt für Paare & kleine Familien: 3 Zimmer in
Norderstedt**



Objekt-Nr. OM-416958

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

22848 Hamburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	69,56 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt überzeugt durch einen modernen Gesamtzustand, einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattungsdetails.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen freundlichen, hellen Flur, der nicht nur alle Räume miteinander verbindet, sondern sich auch hervorragend als Essbereich nutzen lässt – ein schöner Ort für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Von hier aus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumgröße vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Direkt angrenzend befindet sich der sonnige Balkon, der erst vor Kurzem vollständig saniert wurde und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien schafft.

Die Wohnung verfügt über drei sehr gut geschnittene Zimmer. Neben dem Wohnzimmer stehen ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein toll geschnittenes Kinderzimmer zur Verfügung, das sich alternativ auch ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Die Wohnräume wurden vollständig neu renoviert und präsentieren sich in einem modernen, zeitlosen Zustand. Die separate Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche inklusive hochwertiger Miele-Geräte ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Komfort.

Insgesamt handelt es sich um eine rundum gepflegte Wohnung, die durch ihre klare Raumaufteilung, den sanierten Balkon und die hochwertige Ausstattung überzeugt – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Für die Tiefgarage ist in den kommenden Jahren eine Sanierung geplant, die voraussichtlich mit einer Sonderumlage in Höhe von ca. 7.000 € je Stellplatzinhaber verbunden sein wird. Diese Maßnahme dient dem langfristigen Erhalt und der Werthaltigkeit der Immobilie.

Für die Balkonsanierung hat die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Bankdarlehen aufgenommen. Die hierfür anfallende monatliche Belastung ist bereits im Hausgeld enthalten und beträgt aktuell rund 80 €. Das Darlehen wird im Jahr 2030 vollständig getilgt, wodurch sich das monatliche Hausgeld anschließend um etwa 80 € reduziert.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Norderstedt und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas sowie Ärzte sind schnell erreichbar und erleichtern den Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso die Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine schnelle Verbindung nach Hamburg und ins Umland. Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

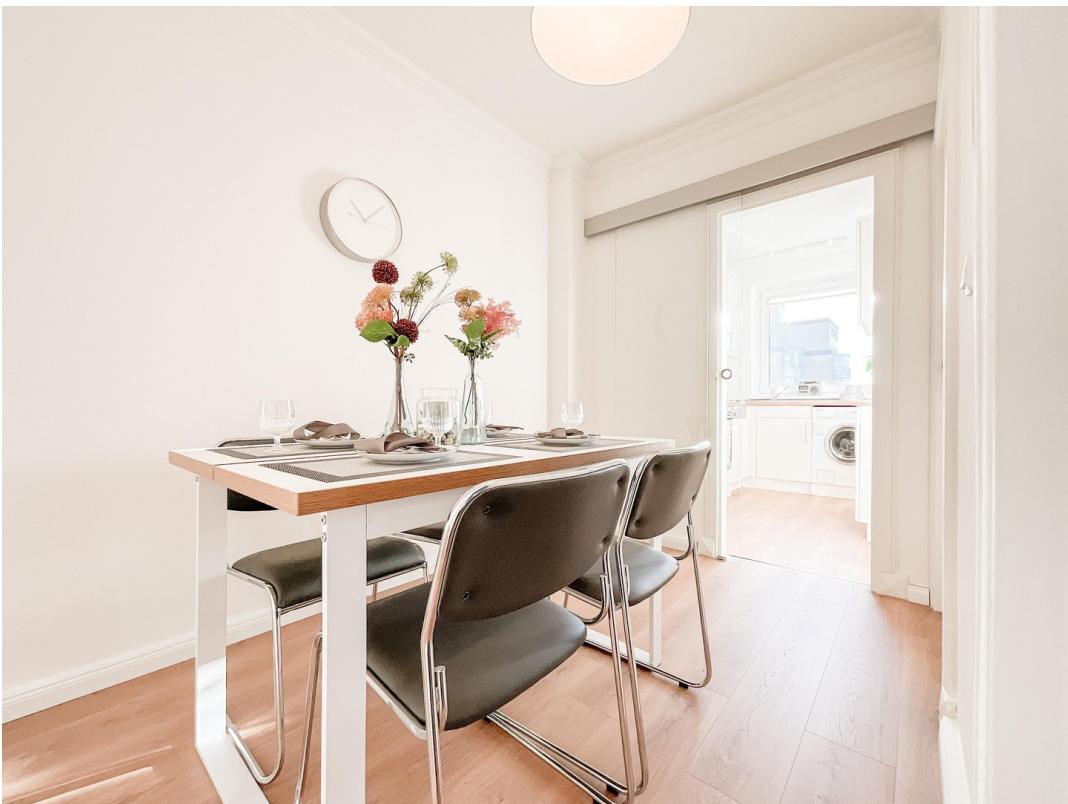
Exposé - Galerie



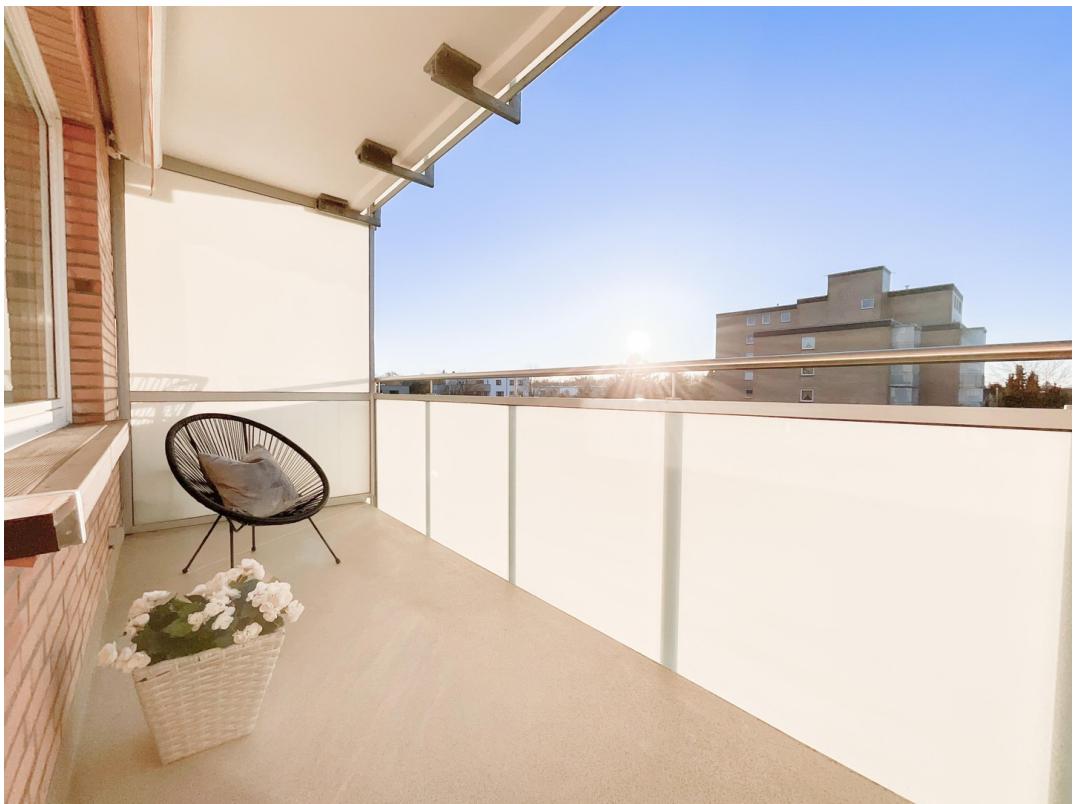
Exposé - Galerie



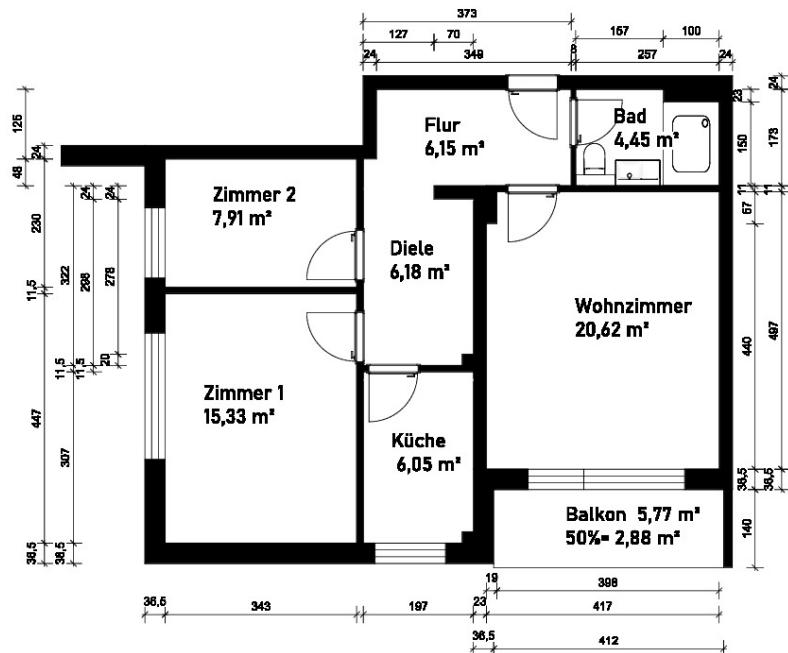
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Haftungsausschluss

Es wird für das Aufmaß keine Haftung übernommen.

Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach WoFIV Ohechaussee 111, 22848 Norderstedt	Auftraggeber: NIMVEST UG Kehdien 12a 22393 Hamburg	Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27-22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706	
Plannummer: PlanTitel: 3 OG - Whg-Nr. 150	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer: Gezeichnet: Datum: Revidiert: 11.12.2025