

# Exposé

## Wohnung in Rellingen

### 2,5 Zimmer Wohnung, zentrumsnah, Ellerbeker Weg



Objekt-Nr. OM-420374

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hosse

25462 Rellingen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	525 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne und gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon in zentraler Lage von Rellingen zu verkaufen.

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen, dreistöckigen Wohnhauses aus dem Jahr 1968 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine begehrte Lage nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Auf etwa 70 m<sup>2</sup> präsentiert sich ein einladendes Zuhause mit viel Wohlfühlatmosphäre.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohn- und Esszimmer, einem schönen

Schlafzimmer mit Außenjalousie, einem Arbeits- oder Kinderzimmer, einem Abstellraum, einer Küche sowie einem Bad mit Dusche und einem separaten WC.

Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und leckere Mahlzeiten zaubern. Der Waschmaschinenanschluss im Badezimmer ermöglicht Ihnen zudem eine bequeme Reinigung Ihrer Kleidung direkt in der Wohnung. Getrocknet werden kann diese in einem

gemeinschaftlichen Trocknungsraum im Keller.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon mit Süd-Ausrichtung und elektr.

Markise, auf dem Sie gemütliche Stunden an der frischen Luft genießen können. Ob beim

Frühstück am Morgen oder beim Entspannen am Abend - hier finden Sie immer einen Platz zum Verweilen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 14 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, in dem Sie zusätzlichen Stauraum haben. Hier können Sie Ihre persönlichen Gegenstände sicher verstauen und Ordnung halten.

Für Ihr Fahrzeug stehen im näheren Umkreis genügend Parkplätze zur Verfügung.

Die Wohnung ist zur Zeit sehr gut vermietet. Es ist ein Staffelmietvertrag vereinbart.

Die jährlichen Mieteinnahmen liegen derzeit bei 10.440 Euro. Eine weitere Staffelerhöhung findet im März 2027 und eine letzte im März 2028 statt.

Lassen Sie sich diese tolle Gelegenheit nicht entgehen!

## Ausstattung

Im Dezember 2025 wurden neue, moderne Fenster verbaut.

Die Außenjalousie wurde im September 2025 modernisiert.

Ein neuer Einbaukühlschrank wurde 2024 installiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einem attraktiven Wohngebiet von Rellingen. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken und Dienstleistern ist in knapp 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- Nur ca. 50 m zur Bushaltestelle (Linie 295)
- Ca. 2,5 km zur S-Bahn Thesdorf
- Ca. 1,5 km zur A23 (Pinneberg-Mitte)
- Ca. 25 Minuten zum Flughafen Hamburg
- Ca. 30 Minuten ins Hamburger Zentrum

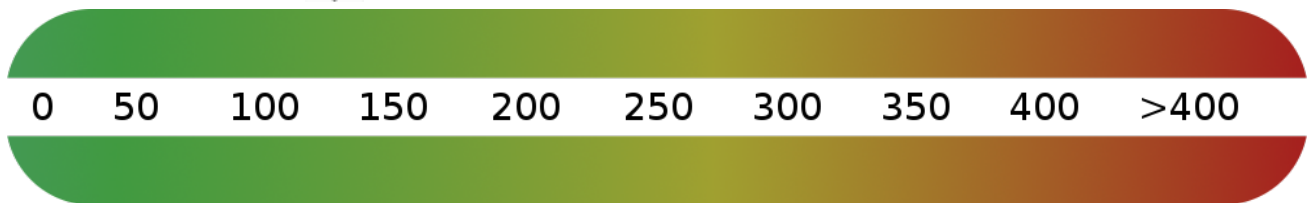
Auch Freizeiteinrichtungen und Bildungsangebote finden sich in unmittelbarer Nähe: Spielplätze, Sportanlagen, Kleingartenanlage, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar – ideal für Singles, Paare und kleine Familien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

