

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Familienfreundlich & zentral: 3 Zimmer-Wohnung für Paare und kleine Familien in Norderstedt**



Objekt-Nr. OM-420896

### Wohnung

Verkauf: **329.500 €**

22848 Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	68,90 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt besticht durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein heller, einladender Flur, der sämtliche Räume verbindet und dank seiner großzügigen Gestaltung auch ideal als Essbereich genutzt werden kann – perfekt für gemeinsame Stunden und gesellige Abende.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon, der vor Kurzem vollständig modernisiert wurde und einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer, das sich ebenso hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Alle Wohnräume wurden kürzlich umfassend renoviert und präsentieren sich in einem modernen, zeitlosen Design. Die separate Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet, die hochwertige Miele-Geräte umfasst und höchsten Komfort im Alltag bietet.

Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand, den sanierten Balkon sowie die hochwertige Ausstattung – ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

## Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage. Für die Tiefgarage ist in den kommenden Jahren eine Sanierungsmaßnahme vorgesehen, die voraussichtlich mit einer Sonderumlage von rund 7.000 € pro Stellplatz verbunden sein wird. Diese Investition dient dem nachhaltigen Erhalt sowie der langfristigen Wertstabilität der Immobilie.

Im Zuge der Balkonsanierung hat die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Bankdarlehen aufgenommen. Die daraus resultierende monatliche Belastung ist bereits im Hausgeld enthalten und beläuft sich derzeit auf etwa 80 €. Mit vollständiger Tilgung des Darlehens im Jahr 2030 reduziert sich das monatliche Hausgeld entsprechend um rund 80 €.

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend von Norderstedt und vereint angenehme Ruhe mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso gegeben wie die schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung nach Hamburg sowie in das umliegende Umland. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein.

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



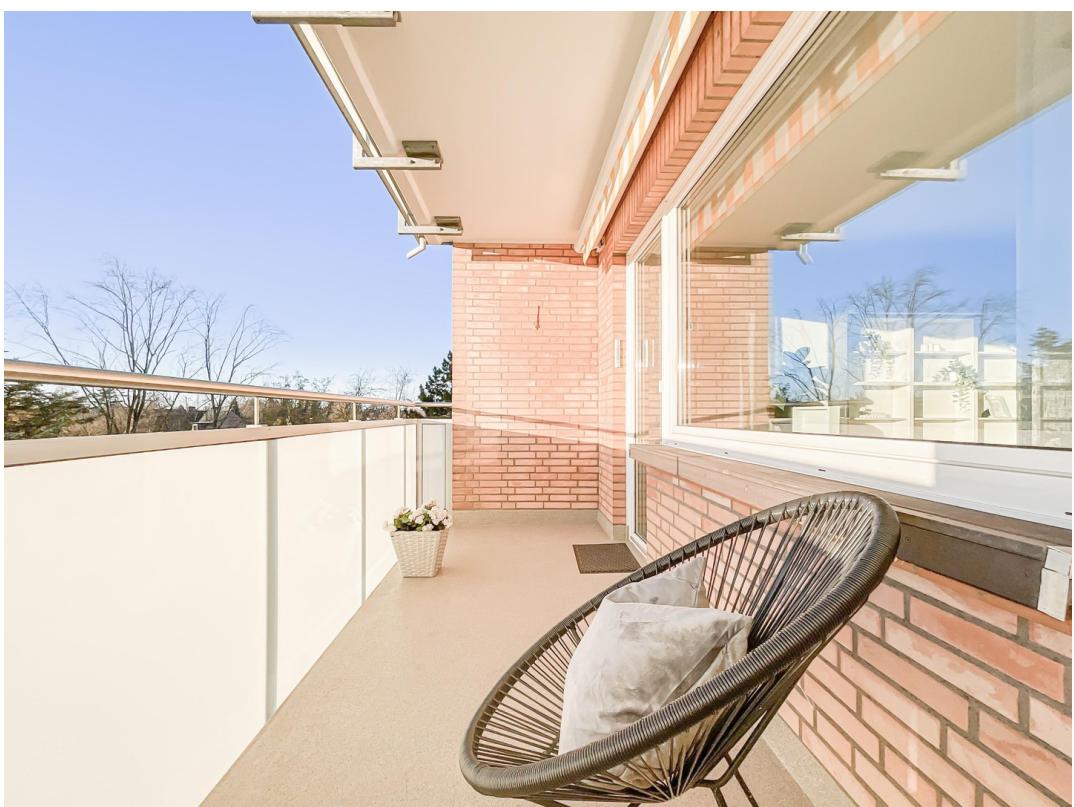
# Exposé - Galerie



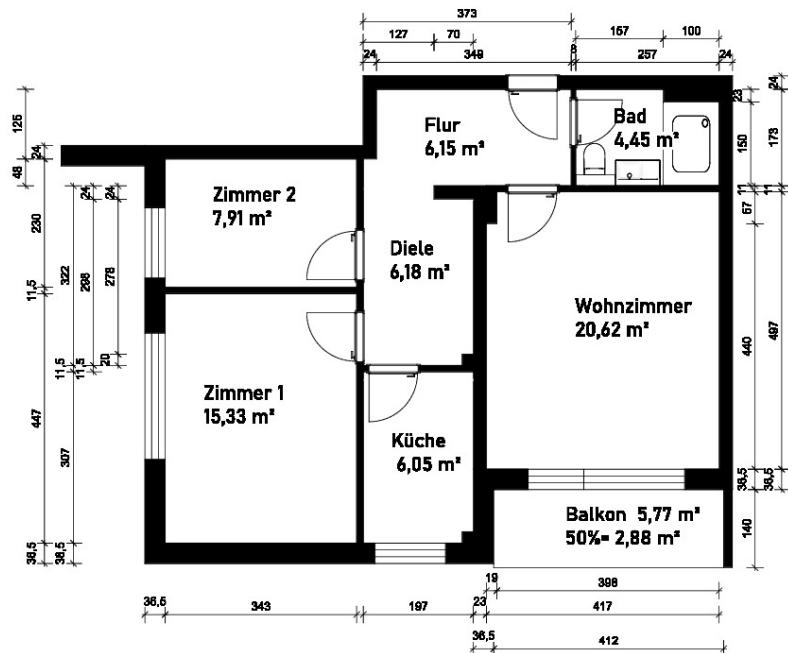
# Exposé - Galerie



# 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