

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung – zentral und familienfreundlich in Norderstedt



Objekt-Nr. OM-423816

**Wohnung**

Verkauf: **299.900 €**

22848 Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	69,56 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt überzeugt durch ihren modernen Gesamtzustand, eine hochwertige Ausstattung und eine funktionale, gut durchdachte Raumaufteilung.

Der helle Eingangsbereich verbindet alle Räume der Wohnung und bietet durch seine großzügige Gestaltung zusätzlich Platz für einen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Abende im Freundes- und Familienkreis.

Das Wohnzimmer präsentiert sich großzügig und einladend und lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu. Von hier aus haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon, der kürzlich vollständig saniert wurde und den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere gut proportionierte Zimmer: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich gleichermaßen als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbietet.

Die Wohnräume wurden vor Kurzem umfassend renoviert und erscheinen in einem zeitlos-modernen Erscheinungsbild. Die separat gelegene Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche inklusive hochwertiger Miele-Elektrogeräte ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie, die mit ihrer klaren Raumstruktur, dem modernisierten Balkon und der qualitativen Ausstattung überzeugt – ideal geeignet 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





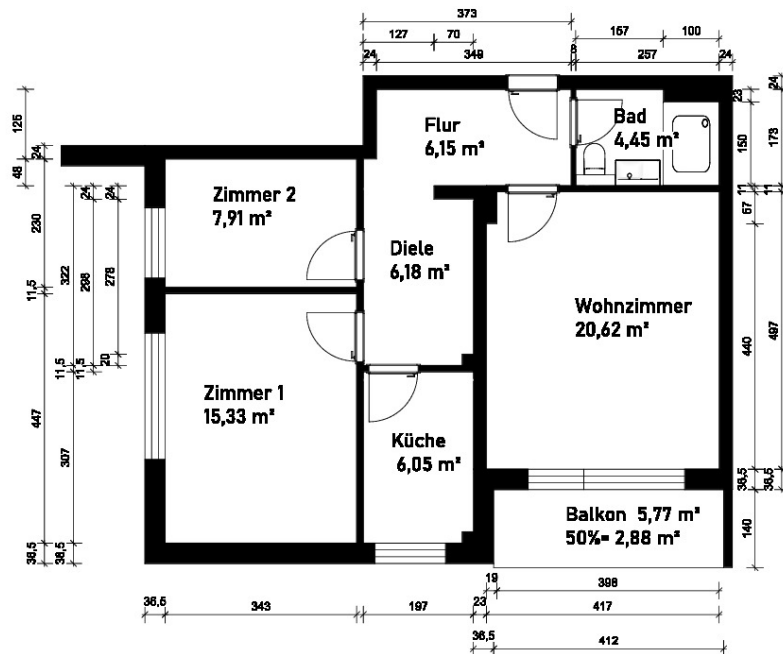
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie




# Exposé - Grundrisse



## Haftungsausschluss

Es wird für das Aufmaß keine Haftung übernommen.

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