

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Lichtdurchflutete Wohnung im Herzen Garstedts



Objekt-Nr. OM-423926

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas und Ute Hamann

22848 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1998	Summe Nebenkosten	300 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen lichtdurchfluteten, großzügigen Wohnbereich mit hochwertigem Parkettfußboden und gemütlichem Kamin, der eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die hübsche Einbauküche ist funktional ausgestattet und verfügt über eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer. Das Schlafzimmer ist mit neuem, hochwertigem Vinylfußboden ausgestattet und bietet einen begehbaren Kleiderschrank, der für hohen Wohnkomfort sorgt. Ein Großteil der Wohnung wurde frisch gestrichen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden mit ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche, der als großzügiger Stauraum zur Verfügung steht. Das Badezimmer wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und verfügt über ein modernes Vollbad sowie eine separate Dusche.

Diese Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause. Die Wohnung eignet sich ideal für ein ruhiges Paar und bietet mit einem zusätzlichen Zimmer beste Voraussetzungen für ein komfortables Arbeiten im Homeoffice.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Garstedt, einem beliebten Stadtteil der Stadt Norderstedt im Bundesland Schleswig-Holstein – Teil der Metropolregion Hamburg und geprägt von einer ausgewogenen Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus: In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahn-Station Garstedt mit direkter Verbindung über die Linie U1 nach Hamburg, ergänzt durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleisten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangebote sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar. Für weiterführende Einkäufe und ein erweitertes Angebot stehen im nahegelegenen Zentrum von Garstedt vielfältige Geschäfte zur Verfügung.

Die Umgebung bietet eine vielfältige Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken sowie weiteren Versorgungsangeboten.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bewahrt der Standort seinen wohnlichen und ruhigen Charakter, geprägt von gewachsenen Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Nähe zur Autobahn und zu Hauptverkehrsachsen ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Hamburger Stadtzentrums mit dem Auto.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



Badewanne plus Badezimmerschra



Duschbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachboden