

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung – familienfreundlich und citynah in Norderstedt



Objekt-Nr. OM-427677

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

22848 Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt besticht durch ihren gepflegten Zustand, eine moderne Ausstattung sowie eine durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung.

Der einladende Flurbereich bildet das zentrale Verbindungselement aller Räume und überzeugt mit seiner Großzügigkeit. Hier lässt sich problemlos ein Essplatz integrieren, der Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und großzügig geschnitten und eröffnet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Der direkte Zugang zum sonnigen Balkon schafft eine angenehme Erweiterung des Wohnbereichs ins Freie. Der Balkon wurde vor Kurzem umfassend modernisiert und bietet einen attraktiven Rückzugsort zum Entspannen.

Zwei weitere Zimmer ergänzen das Raumangebot optimal: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Wohnräume wurden in jüngerer Zeit renoviert und überzeugen durch ein zeitgemäßes, harmonisches Gesamtbild. Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Kochen im Alltag.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die klare Raumaufteilung, der modernisierte Außenbereich sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Selbstnutzer.

## 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.

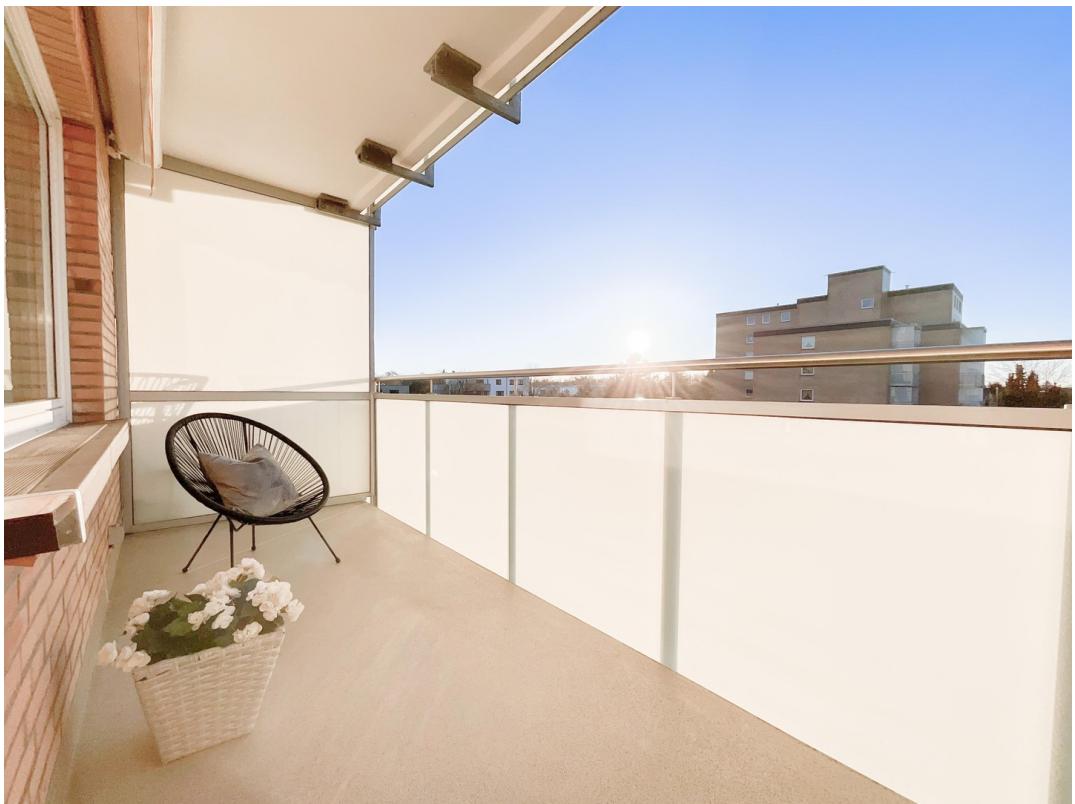
# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



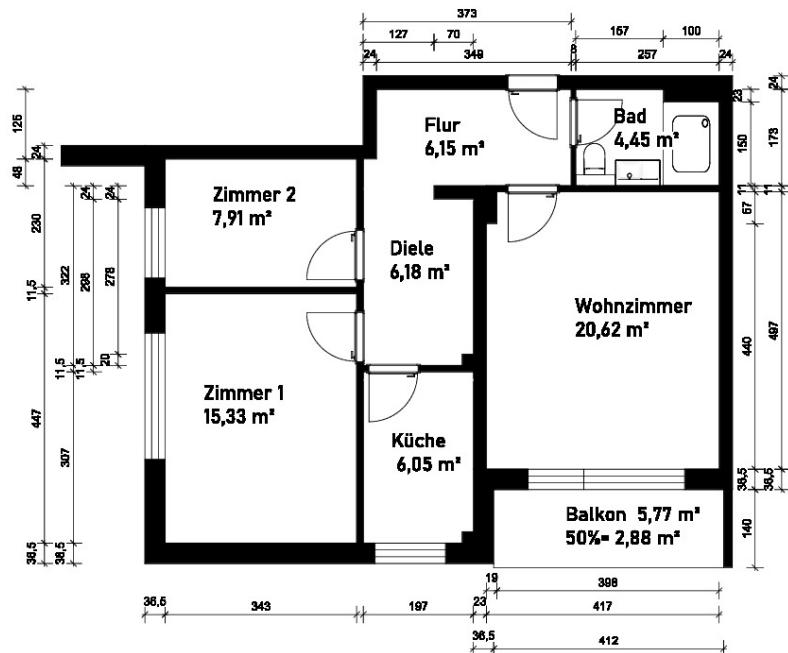
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Haftungsausschluss

Es wird für das Aufmaß keine Haftung übernommen.

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