

Exposé

Erdgeschosswohnung in Elmshorn

Erdgeschosswohnung mit Balkon/Garten in Elmshorn (Übernahme KfW-Finanzierung bei Bonität)



Objekt-Nr. **OM-435257**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ollnsstr. 24b
25336 Elmshorn
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2020 | Übernahmedatum | 17.04.2026 |
| Etagen | 2 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 125,59 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 508 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gehobene Ansprüche kommen mit diesem Angebot auf den Geschmack. Die Wohnung genießt eine traumhafte Süd-Ost-Ausrichtung. Die 3 Zimmer verteilen sich auf das Erdgeschoss (79,19 m²) und Souterrain (42,48 m²) des Hauses. Durch einen zweiten Zugang durch den Keller kann das Souterrain bequem durch die Tiefgarage erreicht werden.

Innerhalb dieses hochwertigen Wohnensembles überzeugt die Wohnung durch ein offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl. Großzügige Fensterflächen, eine klare Grundstruktur und der direkte Zugang zur Terrasse/Balkon und dem Garten prägen eine helle, luftige Wohnatmosphäre.

Alle Fenster sind 3-fach verglast, mit Plissees ausgestattet und enthalten elektrische Alu-Rollläden.

Der Wohnungseingang mit einem großzügigen und offenen Flur mit Garderobebereich lädt zum Empfang von Gästen ein. Neben dem Wohnungseingang befindet sich ein kleiner Technikraum mit dem Hauszugang für das Internet (Glasfaser) und der Lüftungsanlage, die für eine angenehme Luftumwälzung in der gesamten Wohnung sorgt.

Die Küche ist separat angeordnet. Die Einbauküche mit Ceranfeld lädt zum Kochen ein.

Ein großes, helles Bad im Erdgeschoss überzeugt mit einer bodentiefen Dusche und Badewanne.

Ein geräumiges Schlaf-/Arbeitszimmer sowie dem großzügig geschnittenen Wohn- und Esszimmer runden das Erdgeschoss ab. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente. Die Terrasse/Balkon ist direkt vom Wohnzimmer durch die bodentiefen Fensterelementen aus zu erreichen und hauptsächlich nach Süden ausgerichtet.

Das Schlafzimmer im Souterrain enthält eine große Fensterfläche, die ca. einen halben Meter aus der Erdoberfläche herausragt und für mehr Tageslichteinfall sorgt.

Ein weiteres Badezimmer mit bodentiefer Dusche überzeugt durch einen direkten Zugang durch das Schlafzimmer (Bad on Suite).

Weiterhin befindet sich im Souterrain ein HWR-Raum mit den Hausanschlüssen.

Ausstattung

- Ruhige Stadtlage
- Freie Übergabe
- Einbauküche
- Glasfaseranschluss
- Hochwertiger Vinylböden, Bäder mit Fliesen
- Süd-Terrasse/Balkon mit ca. 114 m² Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- Fußbodenheizung und zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Video-Gegensprechanlage
- Fahrstuhl vom Keller bis in jede Etage
- Attraktive Fliesenausstattung (Format 30 x 60 cm)
- Elektrische Alu-Rollläden im EG und Souterrain
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Gebäude und zum Souterrain
- Flächenverteilung

Erdgeschoss 79,19 m²

Souterrain 42,48 m²

Terrasse 3,92 m²

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird frei und geräumt übergeben und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca. € 508,00 inkl. Rücklage und Tiefgarage.

Übernahme zinsgünstige KfW-Finanzierung (Zinssatz 0,95 Prozent) möglich bei geeigneter Bonität

Lage

Elmshorn – die grüne Stadt an der Krückau – ist mit rund 51.000 Einwohnern eine bunte, dynamische, moderne, impulsive und als sechsgrößte Stadt Schleswig-Holsteins eine überschaubare und beliebte Mittelstadt vor den Toren Hamburgs. Die Kombination aus guter Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität und schneller Anbindung macht Elmshorn insbesondere für Berufspendler attraktiv. Der Hamburger Hauptbahnhof sowie der Bahnhof Altona sind in ca. 25 Minuten mit der Bahn zu erreichen.

Über den Bahnhof Elmshorn bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Hamburg und Kiel, während die nahegelegene A23 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen sind in der Stadt zahlreich vorhanden und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

30 Kilometer nordwestlich von Hamburg gelegen, ist sie sowohl von modernen Wohn- und Geschäftsbauten als auch von zahlreichen stolzen Gebäuden und Wohngebieten aus der Gründer- und Jugendstilzeit durchsetzt. Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und internationale Gastronomie prägen das Elmshorner Stadtbild.

Das Bildungsangebot in Elmshorn genießt in der gesamten Region und darüber hinaus einen hervorragenden Ruf. Von der Grund- bis zur Hochschule sind in Elmshorn alle Schulformen vertreten. Für die kleinsten Mitbürger gibt es zahlreiche Kindergärten und Tagesstätten. Zahlreiche Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen sowie die Stadtbücherei und das Industriemuseum machen Kultur in Elmshorn erlebbar.

Das Objekt befindet sich in der Ollnsstraße in Elmshorn (Quartier Klostersande) und bietet eine zentrale, urbane Wohnlage mit historischem Charme. Sie zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt, gute Infrastruktur und geplante Aufwertungen aus. Die Straße ist bekannt für ihre Stadtvillen, liegt fußläufig zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 36,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Gästezimmer



Wohnzimmer - Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2



Vollbad EG - Bild 1

Exposé - Galerie



Vollbad EG - Bild 2



Vollbad EG - Bild 3

Exposé - Galerie



Balkon/Terasse - Bild 1



Balkon/Terasse - Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (UG) - Bild 1



Schlafzimmer (UG) - Bild 2

Exposé - Galerie



Duschbad UG - Bild 1



Duschbad UG - Bild 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss