

Exposé

Wohnung in Norderstedt

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-436638

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

22848 Norderstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Der großzügige Eingangsbereich verbindet alle Räume der Wohnung miteinander und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seinen vorteilhaften Grundriss, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der vor Kurzem umfassend saniert wurde und den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert – ein idealer Ort zum Entspannen und Verweilen.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer ergänzen das Raumangebot: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Raum, der sich optimal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Wohnräume wurden bereits renoviert und präsentieren sich in einem zeitlosen und harmonischen Erscheinungsbild. Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Kochen im Alltag.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Die klare Raumstruktur, der modernisierte Balkon sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen übergeben.

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



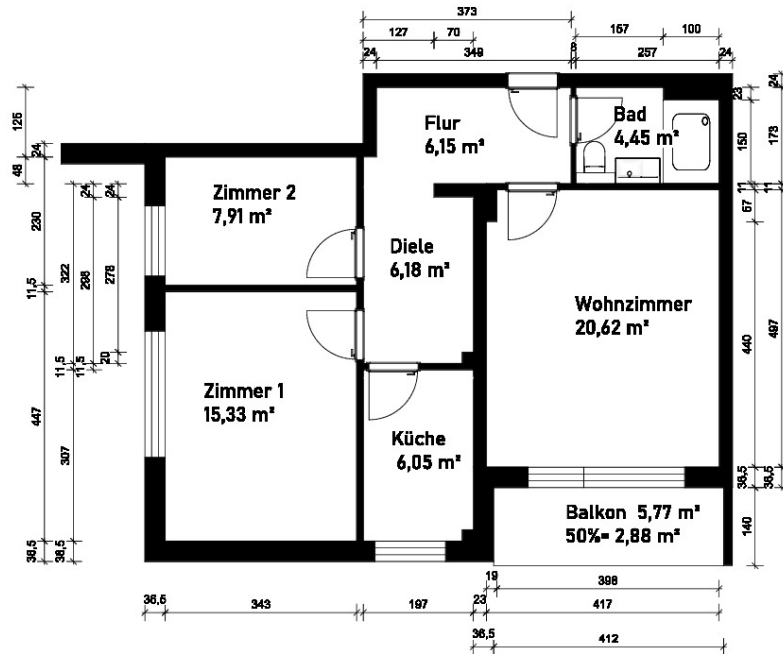
Exposé - Galerie



Exposé - 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			 Ana-Helen Otto MA (Architektur) Beratung · Planung · Realisierung	
Plannummer:	PlanTitel: 3 OG - Whg-Nr. 150	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 11.12.2025		Revidiert: