

Exposé

Wohnung in Brunsbüttel

Kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Garten – ideal für Familien



Objekt-Nr. OM-440854

Wohnung

Vermietung: **810 € + NK**

Koogstrasse 46
25541 Brunsbüttel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	1.580 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	90,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 90 m² ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, eine ruhige Umgebung und eine gute Infrastruktur legen.

Alle vier Zimmer sind gut geschnitten und separat begehbar, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Eltern und Kinder ergeben. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert – inklusive neuer Elektrik und Leitungen sowie hochwertig gespachtelter Wände und moderner Bodenbeläge.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit ca. 300 m², der von den Mietern frei genutzt werden kann und viel Platz für Kinder oder entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche, die auf Wunsch gestellt werden kann.

Ausstattung

Kernsanierung (Elektrik und Leitungen erneuert)

Glatt gespachtelte Wände

Laminat- und Fliesenböden

Modernes Badezimmer mit Dusche

Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (teilweise erneuert)

Einbauküche kann auf Wunsch gestellt werden

Waschmaschinenanschluss in der Küche

Ca. 300 m² Gemeinschaftsgarten zur freien Nutzung

Separater Kellerraum

Fahrradstellplätze im ruhigen Hinterhof

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (in der Regel gut verfügbar)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Brunsbüttel und bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Apotheke sind bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal: Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule befinden sich nur etwa 5 Gehminuten entfernt, weiterführende Schulen sind schnell mit dem Fahrrad erreichbar.

Die ruhige Umgebung in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, die zentrales und gleichzeitig entspanntes Wohnen schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	299,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten zur Mitbenutzung

Exposé - Galerie



Wohnen



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Wohnung 4