

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – perfekt zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-442957

**Wohnung**

Verkauf: **299.000 €**

22848 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt überzeugt mit einem modernen Gesamtzustand, einer hochwertigen Ausstattung sowie einer durchdachten und funktionalen Raumaufteilung.

Der großzügig gestaltete Eingangsbereich erschließt alle Räume der Wohnung und bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen einladenden Essbereich. Ob gemeinsames Abendessen oder geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden – hier entsteht ein zentraler Treffpunkt des Wohnens.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dank seines optimalen Zuschnitts bietet es vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der erst kürzlich umfassend saniert wurde. Er erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere gut geschnittene Zimmer: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Raum, der sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbietet.

Die Wohnräume wurden bereits renoviert und präsentieren sich in einem zeitlosen, harmonischen Design. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive hochwertiger Markenelektrogeräte ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für komfortables Kochen im Alltag.

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

Die Übergabe erfolgt frei von Mietverhältnissen.

## 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



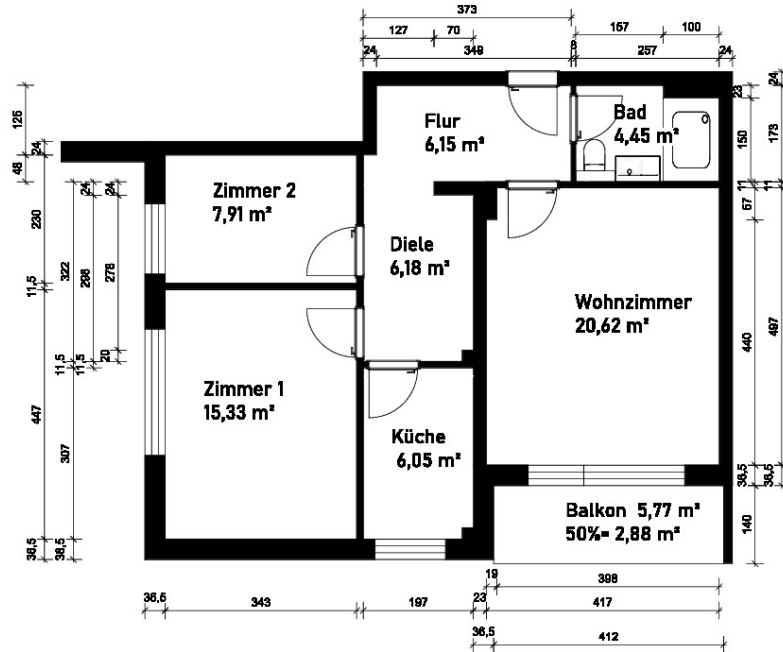
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Haftungsausschluss

Es wird für das Aufmaß keine Haftung übernommen.

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