

Exposé

Wohnung in Schwarzenbek

Bezugsfreie 2-Zi.-Wohnung mit Balkon & Garage – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-449673

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Bruns

Forstmeisterweg 4b
21493 Schwarzenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Schwarzenbek. Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der gut geschnittene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 5 m² großen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Durch die Fenster auf beiden Seiten wirkt die Wohnung hell und freundlich.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen Handtuchheizkörper.

In den letzten Jahren wurden wesentliche Bereiche der Wohnung modernisiert, unter anderem Elektrik, Küche und Bad (ca. 2020) sowie die Heizungsanlage des Hauses (2023/2024).

Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 380 €, davon fließen rund 140 € in die Instandhaltungsrücklage. Der Erbpachtzins iHv. 15,91€/ Monat ist bereits enthalten. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch ca. 41 Jahre.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und kann ohne Mietverhältnis direkt genutzt oder neu vermietet werden.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zeitgemäße Ausstattung, die in den letzten Jahren in wesentlichen Bereichen modernisiert wurde.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie einen Handtuchheizkörper.

Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Elektrik, die Küche sowie das Badezimmer (ca. 2020) erneuert. Zudem wurde die Heizungsanlage des Hauses in den Jahren 2023/2024 modernisiert.

Praktische Details wie ein integrierter Einbauschränk im Flur sorgen für zusätzlichen Stauraum und eine gute Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil.

Ein besonderer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Forstmeisterweg in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Schwarzenbek. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld schafft.

Schwarzenbek liegt im südlichen Schleswig-Holstein und bietet eine sehr gute Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Regionalbahn in etwa 30–40 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Schwarzenbek mit direkter Verbindung nach Hamburg und Lübeck ist in wenigen Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar (Supermarkt: 600m). Das Stadtzentrum von Schwarzenbek bietet zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten aus. Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten lassen sich hier ideal mit der ruhigen Wohnlage verbinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Essbereich