

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Kapitalanlage in Norderstedt-Friedrichsgabe



Objekt-Nr. OM-450290

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

22844 Norderstedt  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung ist für 676 Euro netto kalt an ein zuverlässiges und freundliches Pärchen vermietet.

Eine Einbauküche mit Geschirrspüler, Herd und Waschmaschine wurde hier eingebaut. Das Bad ist hell gefliest und hat eine Dusche und ein Fenster.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den sonnigen Balkon mit Blick in den Garten.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung dazu.

Auch Waschküche und Trockenraum befinden sich im Keller und können mit benutzt werden.

Die traumhafte Wohnung liegt im 1.Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen.

Die Balkone, das Dach und Teile der Fassade wurden kürzlich erneuert. 2020 wurde eine neue Buderus-Gas-Brennwertanlage eingebaut.

Das Hausgeld beläuft sich derzeit auf 365 Euro.

## Ausstattung

- Einbauküche
- Stellplatz
- Keller
- Tageslichtbad
- Balkon
- zuverlässige, freundliche Mieter

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im Norderstedter Stadtteil Friedrichsgabe und bietet eine angenehme Kombination aus Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die Metropolregion Hamburg.

Mikrolage und Wohnumfeld

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern mit viel Grün und einer überwiegend familienfreundlichen Nachbarschaft.

Die umliegenden Straßen sind als Anliegerstraßen bzw. verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt, was für ein ruhiges Wohnklima und wenig Durchgangsverkehr sorgt.

Einkaufen und Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister, befinden sich entlang der Ulzburger Straße und der Quickborner Straße und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ergänzend stehen in den benachbarten Stadtteilen weitere Fachgeschäfte sowie das Herold-Center für ausgedehntere Shoppingtouren zur Verfügung.

#### Bildung und Familie

Im Stadtteil Friedrichsgabe und den angrenzenden Bereichen Norderstedts befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, sodass Kinder kurze Wege zu ihren Bildungseinrichtungen haben.

Verschiedene Sport- und Freizeitangebote, unter anderem beim Friedrichsgaber Sportverein, bieten zusätzliche Möglichkeiten für Familien und Aktive.

#### Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut: Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind die Nachbarorte sowie die Hamburger Metropolregion schnell erreichbar.

Buslinien und die AKN-Bahn im Stadtteil sorgen für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; von Norderstedt aus besteht Anschluss an die U1 Richtung Hamburger Innenstadt.

#### Freizeit und Lebensqualität

Norderstedt bietet ein breites Freizeitangebot mit Sportvereinen, Grünflächen und weiteren Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die eine hohe Lebensqualität unterstreichen.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Nahversorgung und der Nähe zur Großstadt eignet sich der Standort ideal für Paare, Familien und Berufspendler, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen schätzen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad

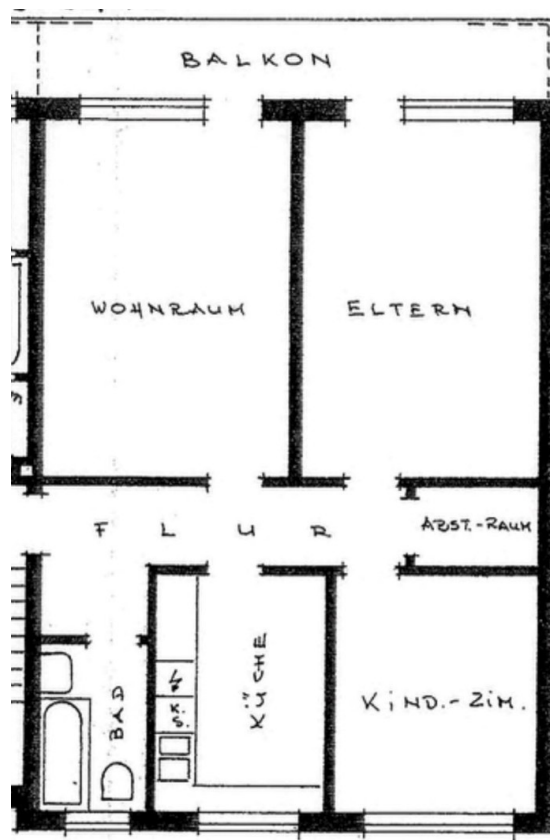


Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

