

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Ideal für den nächsten Lebensabschnitt – moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon



Objekt-Nr. OM-451152

**Wohnung**

Verkauf: **259.000 €**

22844 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	451 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage in Norderstedt-Friedrichsgabe und überzeugt durch ihren praktischen Grundriss sowie den sehr guten Zustand. Auf drei schön geschnittene Zimmer verteilt sich eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Entspannen einlädt. Ein elektrisch gesteuerter Rollladen am Wohnzimmerfenster sorgt zusätzlich für Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfangreich renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Im Zuge der Renovierung wurden die Küche, das Duschbad, die Elektrik, die Bodenbeläge sowie sämtliche Wandoberflächen erneuert. Die moderne Einbauküche wird durch einen Herd und Backofen ergänzt, die erst im vergangenen Jahr ausgetauscht wurden.

Ein Abstellraum im Flur und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum und eine komfortable Alltagsorganisation.

PKW-Stellplätze vor der Tür ermöglichen das bequeme Erreichen der Wohnung.

Das Dach wurde im Jahr 2017 komplett saniert.

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint eine ruhige Wohnlage mit einer gepflegten Ausstattung und bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in Norderstedt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Besichtigungstermin ist kurzfristig möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Norderstedt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegene AKN Station ist bequem erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in die Hamburger Innenstadt als auch in die umliegenden Stadtteile. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere für Menschen, die mobil bleiben möchten und Wert auf kurze Wege legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch Spazierwege, Grünflächen und Freizeitangebote tragen zur hohen Wohnqualität bei und machen die Lage besonders attraktiv für den nächsten Lebensabschnitt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



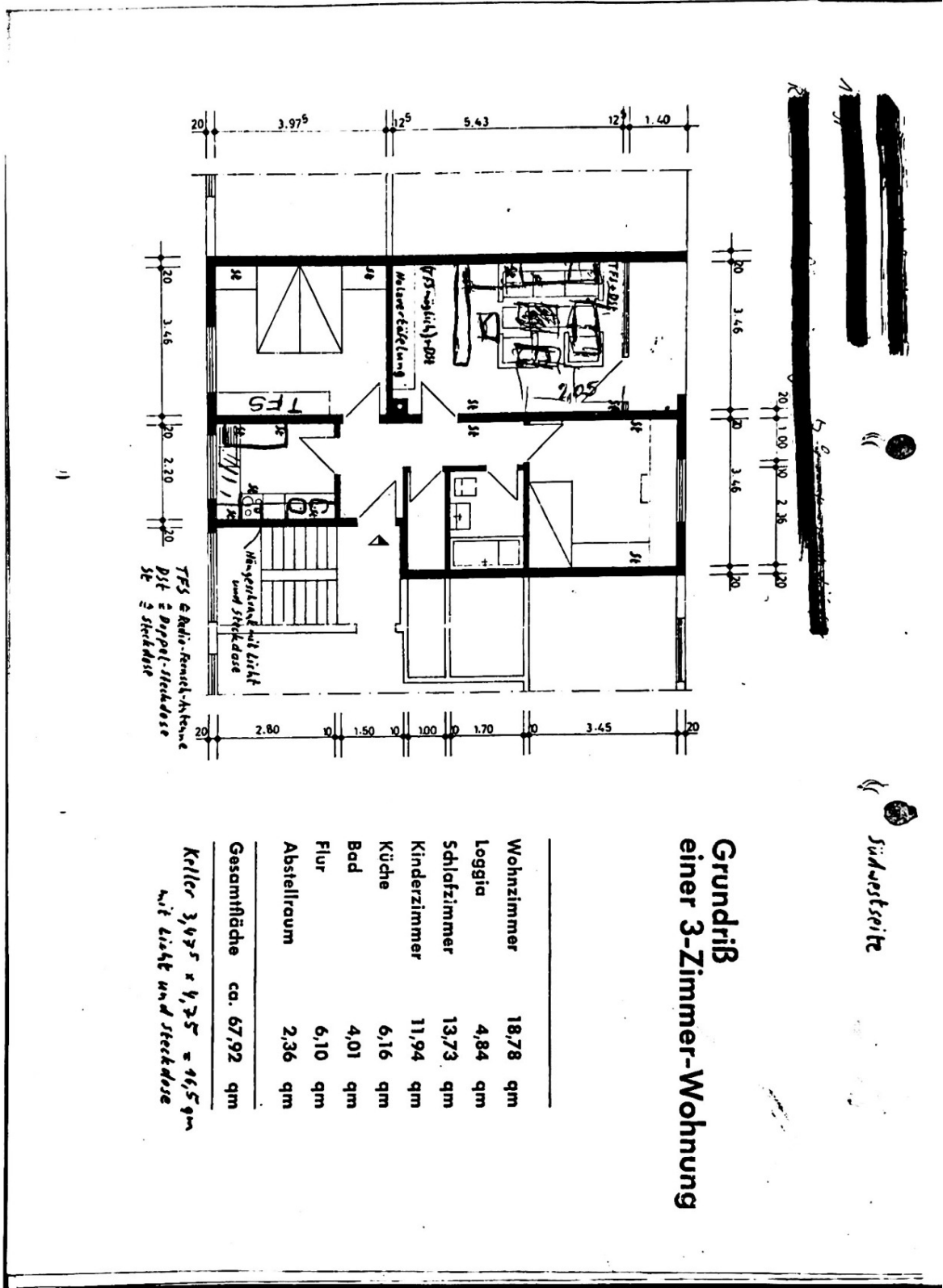
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Grundriß  
einer 3-Zimmer-Wohnung**

Wohnzimmer	18,78 qm
Loggia	4,84 qm
Schlafzimmer	13,73 qm
Kinderzimmer	11,94 qm
Küche	6,16 qm
Bad	4,01 qm
Flur	6,10 qm
Abstellraum	2,36 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 67,92 qm</b>

*Keller 3,475 x 4,75 = 16,5 qm  
mit Licht und Steckdose*