

Exposé

Wohnung in Schenefeld

sanierte, zentral gelegene 2,5-Zi.-Wohnung - Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-454289

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Swatten Weg 31a
22869 Schenefeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	228 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich unweit der Hamburger Stadtgrenze, ist aber dennoch sehr ruhig gelegen.

Die lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und wartet auf einen neuen Eigentümer. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - diese Wohnung ist für jede Nutzung perfekt!

Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 60 Einheiten, welche sich jedoch auf mehrere Häuser verteilen. Durch die einzelnen Hauseingänge zu den Wohneinheiten wirkt die Anlage sehr ruhig und klein. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurde laufend durchgeführt.

Das Hausgeld beträgt € 228,24 wovon € 95,- nicht umlagefähig sind.

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Es kann von einer monatlichen Kaltmiete i.H.v. EUR 1.100,00 - EUR 1.250,00 ausgegangen werden. Diese Einschätzung beruht auf der aktuellen Marktentwicklung und unserer Erfahrung.

Ausstattung

Die 2,5-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und gerade erst fertiggestellt. Die hier angebotene Wohnung besteht aus einem hellen Wohnbereich, zwei Schlafzimmern sowie einem modernen, gut ausgestatteten Badezimmer und einer individuellen Küche mit Sitzmöglichkeit.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden in moderner Fischgrätenoptik verlegt, der der Wohnung gemeinsam mit den abgestimmten Grau- und Weißtönen ein besonders edles und zeitloses Ambiente verleiht. Die neuen Innentüren mit stilvollen schwarzen Türgriffen unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck zusätzlich.

Der Wohnbereich ist durch die große Fensterfront hell und freundlich, mit Zugang zum Balkon und schönem Blick ins Grüne. Besonders hervorzuheben ist die offene Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich beziehungsweise dem weiteren Zimmer. Durch den geschmackvollen Durchgang entsteht ein großzügiges, modernes Wohngefühl mit viel Licht und einer sehr angenehmen Atmosphäre. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, diesen Bereich bei Bedarf unkompliziert – beispielsweise durch eine Schiebetür – wieder zu separieren und individuell als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer zu nutzen. Ein Zugang zum großzügigen Balkon ist aus dem weiteren Zimmer auch gegeben.

Die Einbauküche wirkt hell und einladend und bietet zusätzlich Platz für eine Waschmaschine. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und der vorhandene Platz bestmöglich genutzt.

Das Schlafzimmer sowie das weitere Zimmer verfügen über einen guten Schnitt und eine angenehme Größe.

Bei der Wohnung wurde an alles gedacht und nahezu alles erneuert. Um das Angebot perfekt für den neuen Eigentümer abzurunden, wurde auch die Elektrik vollständig erneuert, sodass für längere Zeit keine größeren Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten anfallen werden.

Folgende Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden in 2026 ausgeführt:

- * Badezimmer komplett inkl. Verrohrung
- * Elektrik komplett neu inkl. Sicherungskasten
- * neue, individuelle Einbauküche mit Geschirrspüler
- * Fußböden durchgehend erneuert, Fliesen + Vinyl in Fischgrätenoptik mit Fußleisten
- * Malerarbeiten
- * neue Innentüren

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

ImmoInvest Nord GmbH

Scholenfleth 18

25489 Haseldorf

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Alexander Bub

Tel.: 04129/3889990

E-Mail: info@immoinvestnord.com

Registergericht: Amtsgericht Pinneberg

Registernummer: HRB 16416 PI

UST-ID:18/298/30885

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, die unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufrufbar ist. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben.

Durch die zuständige Aufsichtsbehörde (s.u.) erteilte Erlaubnis folgender genehmigungspflichtiger gewerblicher Tätigkeiten (gültig im gesamten Bundesgebiet):

- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO (Immobilienmakler)
- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a GewO (Bauträger)
- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3b GewO (Baubetreuer)

Aufsichtsbehörde IHK zu Kiel, Bergstr. 2, 24103 Kiel

Lage

Die frisch sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung liegt direkt an der Hamburger Stadtgrenze in Schenefeld. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen sind Elbgaustraße oder Krupunder. Das beliebte Stadtzentrum Schenefeld befindet sich nur 2km von der Wohnung entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig zu erreichen. Weiterhin gibt es im direkten Umfeld Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Mit dem Auto ist die Autobahnauffahrt der A23 und A7 schnell erreichbar. Durch die gute Lage besteht zudem eine sehr gute Flughafenanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	141,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Balkon



Aussenansicht vorne

Exposé - Galerie



Fußboden



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschbecken



Badezimmer

Exposé - Galerie



Regendusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Fußboden



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Spüle

Exposé - Galerie



Küche



Aussenansicht hinten