

# Exposé

## Wohnung in Bönningstedt

**Charmante, modernisierte 90 m<sup>2</sup> Whg in ruhiger Lage vor  
HH Toren im nordwesten (Bönningstedt)**



Objekt-Nr. OM-461011

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fam. Eckert

25474 Bönningstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Bönningstedt!

Diese modernisierte 90 m<sup>2</sup> große Nichtraucherwohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort für maximal 2 Personen. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer: ein ca. 28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer (5,00 x 5,68 m) und ein ca. 24 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer (6,89 x 3,56 m), beide mit bodenlangen Türen, die viel Licht hereinlassen und einen herrlichen Ausblick auf Wiese und Felder ermöglichen.

Die moderne Einbauküche ist ca. 11 m<sup>2</sup> groß und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Ein geräumiger Flur (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) sowie ein Hauswirtschaftsraum (ca. 3,5 m<sup>2</sup>) sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Das modernisierte Badezimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Raum und eine zeitgemäße Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist der große, ca. 9 Meter lange Balkon, der zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Der eigene Eingang garantiert Ihnen Privatsphäre und Unabhängigkeit.

## Ausstattung

- Zwei großzügige Zimmer: Wohnzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>) und Schlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit bodentiefen Türen für viel Licht und freien Blick auf Wiese und Feld
- Modernisiertes Badezimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>), geräumig und stilvoll gestaltet
- Helle Einbauküche (ca. 11 m<sup>2</sup>) mit ausreichend Platz zum Kochen und Essen
- Flur (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) sowie praktischer Hauswirtschaftsraum (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- Großer Balkon (ca. 9 Meter lang), perfekt zum Entspannen und Genießen der Natur
- Eigener Eingang für mehr Privatsphäre

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es ist eine Nichtraucherwohnung

Es sind leider keine Haustiere erlaubt – ideal für Allergiker und Ruhesuchende

Für Paare und Singles geeignet

In den Nebenkosten von 350,00 € sind alle üblichen NK enthalten, sowie Strom, Wasser, Gas

## Lage

Bönningstedt liegt im Kreis Pinneberg / Schleswig Holstein und an der Landesgrenze Hamburgs.

Die Wohnung liegt idyllisch im grünen Bönningstedt (Kreis Pinneberg / Schleswig Holstein und an der Landesgrenze Hamburgs), einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den HVV. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in maximal 25 Minuten. Der Flughafen Hamburg ist ebenfalls in der Nähe, jedoch außerhalb der Einflugschneise gelegen – so profitieren Sie von guter Erreichbarkeit ohne Lärmbelästigung.

Über die sehr guten Verkehrsanbindungen liegt Bönningstedt trotz seiner Randlage sehr zentral. Die Autobahnanschlussstelle A7 - Schnelsen (Flensburg/Hamburg) ist in ca. 5 Minuten zu erreichen, die A 23 - Halstenbek (Husum/Hamburg) in ca. 10 Minuten. Desweiteren verfügt Bönningstedt über einen eigenen Bahnhof, der in ca. 10-15 Gehminuten

zur erreichen ist und Sie in ca. 25 Minuten in Hamburgs Innenstadt bringt. Auch diverse Busverbindungen stehen zur Verfügung (z.B. nach Rellingen, Pinneberg oder in die andere Richtung nach Norderstedt).

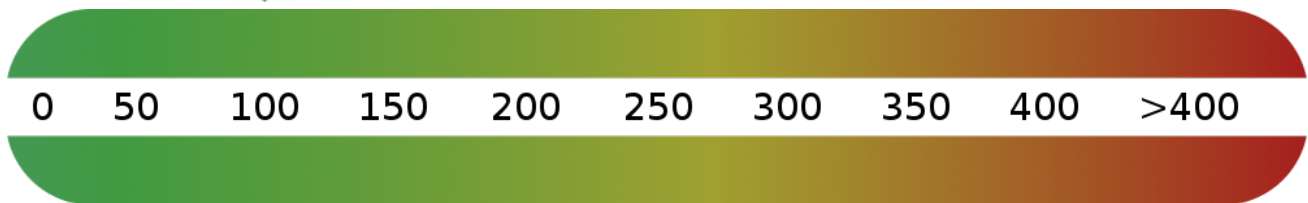
Im Ortskern befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte u.a. Rewe, Lidl, Aldi, Krümet. Ärzte, eine Apotheke und Restaurants befinden sich ebenfalls im Ortskern. Desweiteren gibt es eine Bank, einen Fahrradhändler und ein Blumengeschäft. Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kindergärten, Turn- und Sporthallen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Sport- und Freizeitzentrum sowie diverse Vereine und Verbände bieten ein vielseitiges Angebot.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

