

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### 5-6-Zimmer-Wohnung (146 m<sup>2</sup>) in Norderstedt-Mitte – ideal für Freiberufler, Homeoffice & WG



Objekt-Nr. OM-462748

#### Wohnung

Vermietung: **2.590 € pro Monat**

Norderstr.46  
22846 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2005	Stellplätze	2
Etagen	1	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	5,00	Frei ab	01.07.2026
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Mobilar	Teilmöbliert
Energieträger	Gas	Raucher	Nein
Mietsicherheit	5.000 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	2.590 € pro Monat	Max. Personen	5
Zustand	saniert	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	1. OG		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung in Norderstedt-Mitte erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet außergewöhnlich viel Raum für Wohnen und Arbeiten. Das Obergeschoss verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, ideal für Familie, WG oder Homeoffice.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bildet einen zusätzlichen Raum mit Studio Charakter mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche. Der Bereich hat z.Z. eine TV-Sitzecke und es können zusätzliche Betten aufgestellt werden, der Raum ist flexibel nutzbar – etwa als Arbeitsbüro, Atelier, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlafbereich.

Durch die Kombination aus klassischem Wohnbereich und großem Studio entsteht ein vielseitiges Raumkonzept, das moderne Wohn- und Arbeitsformen optimal unterstützt.

In der Miete enthalten TV, Internet Lan & W-Lan.

Der Dachboden ist komplett ausgebaut und Wärme gedämmt.

Sehr großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum 5qm Balkon mit Blick auf Gärten. Die Wohnung hat W-LAN, Glasfaser und ein LAN-Netzwerk.

Die Küche ist zum Wohnraum durch einen offenen Eingang abgegrenzt. Für jedes Schlafzimmer stehen bequeme Betten zur Verfügung. Das Vollbad verfügt Badewanne und Dusche.

Ein eigener Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ist im Mietpreis enthalten.

BESICHTIGUNG AB 01.06.2026 MÖGLICH

## Ausstattung

Die Wohnung bietet eine umfangreiche und vielseitige Ausstattung, die modernen Wohn- und Arbeitsansprüchen gerecht wird. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als Arbeitsplatz, zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum und erweitert die Wohnfläche um einen flexibel nutzbaren Bereich.

Die Küche besteht aus modularen Elementen und ist mit einem Geschirrspüler ausgestattet. Ein modernes Duschbad steht zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Waschmaschine sowie einen beheizten Kellerraum mit ca. 7 m<sup>2</sup>, der sich ideal als Trockenraum oder Lagerfläche nutzen lässt.

Für optimale Konnektivität verfügt die Wohnung über Kabel-TV, Internetanschluss und eine durchgehende Netzwerkverkabelung in allen Räumen. Der Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> ist mit einer Markise ausgestattet und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Weitere Merkmale sind ein Kaminzugang sowie moderne Isolierverglasung.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Eine Klimaanlage für den Wohnraum kann nach Absprache installiert werden. Die Gartennutzung ist ebenfalls nach Rücksprache mit den Bewohnern des Erdgeschosses möglich.

Besichtigungen sind ab dem 01.06.2026 möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohngegend in Norderstedt-Mitte. Die Norderstraße ist eine verkehrsberuhigte 30-km/h-Zone und bietet eine angenehme, sichere Nachbarschaft mit überwiegend Wohnbebauung. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station Norderstedt-Mitte (U1), die AKN sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine flexible Mobilität in alle Richtungen. Die U1 bringt Sie in etwa 30 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt, ideal für Berufspendler oder alle, die die Nähe zur Metropole schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und diverse Dienstleister befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kitas sowie Sport- und Freizeitangebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – eine ideale Kombination für Familien, Berufstätige, Homeoffice-Nutzer und Wohngemeinschaften.

Zu Fuß erreichen Sie die U1-Bahn, AKN und Busbahnhof in ca. 5 min. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind fußläufig in der Einkaufspassage gelegen.

Grün- und Parkanlagen, eine großen Wald finden Sie in der unmittelbaren Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Der Balkon

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Blick in den Garten vom Balkon

# Exposé - Galerie



Haus Lageansicht



Parkplätze vor dem Haus

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer Ausgang zum DG



Dachgeschoss mit TV Ecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Vollbad Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Die Küche



Das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur zu den Zimmern



Schlafzimmer 1+2

