

# Exposé

## Wohnung in Norderstedt

### Erstbezug nach Sanierung: Helle 2 Zimmer Wohnung mit neuer Küche, Fußbodenheizung & Balkon



Objekt-Nr. OM-471913

#### Wohnung

Vermietung: **955 € + NK**

Marommer Stieg 1  
22850 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	2.865 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	190 €	Badezimmer	1
Heizkosten	195 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	385 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung: Ihre neue Komfort-Wohnung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung wird aktuell von Grund auf für Sie modernisiert und steht zum 01.10.2026 bezugsfertig bereit. Sie wohnen in einer kleinen, ruhigen und sehr gepflegten Anlage mit nur 4 Wohneinheiten, in der Ihnen lästige Pflichten komplett abgenommen werden – die Treppenhausreinigung und Gartenpflege sind bereits perfekt organisiert.

Die Ausstattungs-Highlights auf einen Blick:

Alles neu: Moderne Einbauküche, stilvolles Vollbad, hochwertige Fußböden (Fliesen/Vinyl) und neue Innentüren.

Maximaler Komfort: Wohlige Fußbodenheizung in allen Räumen sowie frisch weiß gestrichene Wände und Decken.

Licht & Luft: Großer, heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum sonnigen Balkon.

Praktische Extras: Eigener Waschmaschinenanschluss im privaten Kellerraum, Gegensprechanlage und ein sicherer Carport-Stellplatz für Ihr Auto.

Highspeed-Internet: Zukunftsfähiger Glasfaser-Medienanschluss über wilhelm.tel für superschnelles Internet, Telefon und HD-TV.

Da sich die Wohnung aktuell noch in der Sanierung befindet, zeigen die Innenbilder KI generierte Visualisierungen der ähnlichen Ausstattung. Die tatsächliche Ausführung erfolgt neu, sauber und bezugsfertig.

Die Wohnung eignet sich besonders für Einzelpersonen oder Paare, die eine moderne, frisch sanierte Wohnung in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell von Grund auf umfassend modernisiert und nach Fertigstellung in einem modernen, hellen und bezugsfertigen Erstbezugs-Zustand übergeben.

Zur Ausstattung gehören:

Stellplatz: Ein fester Carport-Stellplatz (die Anmietung für 80 € monatlich ist verbindlicher Bestandteil des Mietverhältnisses).

Komplett neue Einbauten: Moderne Küche, stilvolles Badezimmer sowie neue Innentüren.

Hochwertiger Wohnkomfort: Wohlige Fußbodenheizung in allen Räumen, frisch weiß gestrichene Wände und Decken sowie ein neuer, moderner Fußboden.

Lichtdurchflutetes Wohnen: Großer Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zum einladenden Balkon.

Praktische Alltagshelfer: Eigener Waschmaschinenanschluss im privaten Kellerraum sowie eine Gegensprechanlage für Ihre Sicherheit.

Zukunftssichere Medien: Zuverlässiger Highspeed-Anschluss für Telefon, HD-TV und schnelles Internet über den regionalen Anbieter wilhelm.tel.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Da sich die Wohnung aktuell noch in der Sanierung befindet, zeigen die Innenbilder KI-generierte Visualisierungen. Sie dienen als unverbindliche Vorschau auf die geplante helle und moderne Gestaltung. Maßgeblich ist die tatsächliche Ausführung nach Fertigstellung der Sanierung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Einzelpersonen oder Paare, die eine moderne, frisch sanierte Wohnung in ruhiger und gut angebundener Lage suchen.

Schnell & Effizient zum Einzug - Unser Bewerbungsprozess:

Um die Vermittlung für beide Seiten so professionell und zügig wie möglich zu gestalten, bitten wir Sie um Beachtung folgender Punkte:

**Erstkontakt:** Bitte senden Sie uns eine Nachricht mit Ihrer gültigen E-Mail-Adresse und Telefonnummer (unter der Sie tagsüber erreichbar sind).

**Vorauswahl:** Wir kontaktieren Sie kurz telefonisch, um offene Fragen zu klären und einen exklusiven Besichtigungstermin auf der Sanierungsbaustelle abzustimmen.

**Unterlagen:** Bitte halten Sie Ihre Dokumente (aktuelle Schufa, Einkommensnachweise der letzten 3 Monate, Ausweiskopie und Mieterselbstauskunft) bereit – diese fordern wir erst nach erfolgreicher Besichtigung von Ihnen an.

**Hinweis:** Die gezeigten Innenbilder sind KI-Visualisierungen, die Ihnen als Vorschau auf die geplante, ähnliche moderne Gestaltung dienen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf eine angenehme Kontaktaufnahme.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Norderstedt, im beliebten Stadtteil Garstedt.

Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Das Herold-Center liegt nur ca. 800 m entfernt und bietet eine sehr gute Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Auch der Freizeitwert ist hoch. Der Tarpenbekpark sowie das ARRIBA Erlebnisbad & Saunadorf befinden sich jeweils nur ca. 1,2 km entfernt und bieten gute Möglichkeiten zur Erholung, Bewegung und Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Haltestelle Garstedt sind fußläufig erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung Richtung Hamburg. Die Hamburger Innenstadt ist mit der U-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Wohnung über die umliegenden Straßen gut angebunden.

Die Wohnanlage selbst ist klein, gepflegt und angenehm ruhig. Insgesamt befinden sich nur vier Wohnungen im Haus. Gartenpflege und Treppenhausreinigung sind bereits organisiert und werden für die Mieter erledigt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Südseite

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Carport

# Exposé - Galerie



Wohnen



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Diele

# Exposé - Grundrisse



Grundriss