

Exposé

Wohnung in Glinde

Ruhig gelegene 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 83 m²) in Glinde bei Hamburg – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-475978

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

21509 Glinde
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,16 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	421 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Allgemeines & Eckdaten

Wohnfläche: ca. 83,16 m² | Zimmer: 3,5

Baujahr: 1975 (Solide, massive Bauweise in gepflegter WEG mit 48 Parteien)

Zustand: Renovierungsbedürftig (wichtige Kernbereiche bereits modernisiert)

Heizung: Fernwärme (Abrechnung über WEG)

Kaufpreis: 309.000,- € VHB | Verfügbarkeit: Ab sofort

Objektbeschreibung & Highlights

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese perfekt geschnittene Eigentumswohnung im Hochparterre verbindet Funktionalität, Helligkeit und viel Raum zur persönlichen Entfaltung im grünen Herzen von Glinde. Ein großer Pluspunkt für Ihre Privatsphäre: Der Hauseingang wird aktuell ausschließlich von Eigentümern bewohnt, was für eine ruhige und harmonische Nachbarschaft sorgt.

Wohnzimmer (ca. 22,77 m²): Das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung besticht durch seine optimale Südlage, eine großzügige Fensterfront und gemütlichen Parkettboden.

Südbalkon (ca. 6,88 m² Grundfläche): Direkt vom Wohnzimmer begehbar, bietet er einen beruhigenden Blick in die grünen Außenanlagen.

Modernisiertes Bad (Januar 2024): Ein echter Sanierungs-Joker! Komplette Erneuerung mit neuer Duschkabine, modernen Armaturen, neuem Waschtisch samt Unterschrank und Spiegelschrank sowie frischem Anstrich. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Küche: Funktionale Nobilia-Einbauküche (2010) mit viel Arbeitsfläche. Backofen und Siemens-Geschirrspüler wurden erst 2024 erneuert, der zentrale Durchlauferhitzer 2023.

Schlafzimmer (ca. 12,91 m²): 2022 umfassend renoviert (neuer Laminatboden, Fußleisten, Anstrich). Die Außenwand wurde von innen mit Calciumsilikatplatten gedämmt, was für ein optimales Raumklima sorgt.

Flexible Raumnutzung: Zwei weitere Zimmer (ca. 11,16 m² und 8,71 m²) mit Laminat eignen sich ideal als Kinder-, Esszimmer oder Homeoffice. Eine praktische Abstellkammer im Flur bietet Stauraum sowie einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Ihr Gestaltungsfreiraum: Die kostenintensiven und aufwändigen Gewerke (Bad-Modernisierung, Küche, Elektrogroßgeräte, Schlafzimmer-Dämmung) sind bereits erledigt. Bei den restlichen Flächen (Tapeten, Wandfarben, kosmetische Ausbesserungen) können Sie sich optisch ganz nach Ihrem eigenen Geschmack entfalten.

Ausstattung

Fenster: Fast durchgehend moderne Kunststofffenster (Isolierverglasung, Einbruchschutz nach WK-2 / RC-2) – bis auf 3 Elemente bereits komplett umgerüstet.

Technik: Kabelanschluss vorhanden; Highspeed-Internet über Vodafone mit bis zu 1 Gbit/s im Download möglich.

Stauraum & Parken: Eigener, abschließbarer Kellerraum. Zum Objekt gehört eine sichere, wettergeschützte Garage auf dem Grundstück direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Gemeinschaftseigentum: Die Wohnanlage bietet eine gemeinschaftliche Waschmaschine und einen Trockner. Ein Rundum-Sorglos-Service (Gärtner, Treppenhausreinigung, Winterdienst) ist organisiert und über das Hausgeld abgedeckt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Erstklassige, ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Glinde vor den Toren Hamburgs. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés, Kindergärten und die Grundschule sind in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar. Pendler erreichen die Hamburger Innenstadt über die Autobahnen A1/A24 oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur rund 25 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



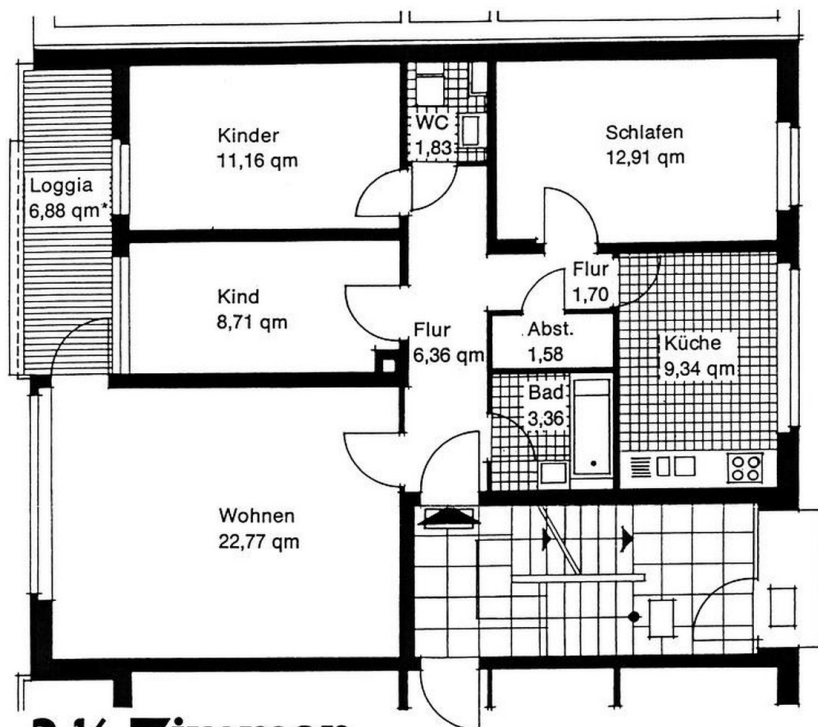
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



3 ½ Zimmer

Typ W 3 Gesamtwohnfläche 83,16 qm

*Bei Berechnung der Wohnfläche wurde nur die Hälfte berücksichtigt