

Exposé

Wohnung in Barsbüttel

PROVISIONSFREIE große Wohnung mit großzügigem Balkon



Objekt-Nr. OM-291691

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Brcinovic
Telefon: 0177 8289481
Mobil: 0177 6501302

22885 Barsbüttel
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1993 | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 116,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 464 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 in acht Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die moderngestaltete, großzügige Wohnung befindet sich im ersten Stockwerk.

Hier findet man ausreichend Platz! Egal, ob eine Immobilie für die ganze Familie oder ein Homeoffice plus Gästezimmer gesucht wird, an Komfort und Platz wurde nicht gespart!

Der Weg zur Wohnung führt durch das Treppenhaus.

Hier stehen 116m² Wohnfläche zur Verfügung, welche sich auf drei Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, ein Vorratsraum, ein Badezimmer, kleiner Flur, große Diele und die Küche aufteilen.

Der große Süd/Ost ausgerichtete Balkon mit Blick ins Grüne abgehend vom Wohnzimmer bietet genug Platz zum Entspannen und Verweilen.

Ausstattung

-neue Gasheizung im Haus eingebaut (2023)

-Badezimmer mit Walk-in Regendusche und Bidet

-Deckenhöhe 265cm, somit höhere Decke als Standardwohnungen

-moderne Einbauküche

zwei abschließbare Abstellräume im Dachgeschoss

-Außenstellplatz

-gemeinschaftlicher Fahrradschuppen

-neue Balkonbrüstung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Der idyllische Ort Stellau befindet sich in der Gemeinde Barsbüttel in Schleswig-Holstein und gehört zum Kreis Stormarn. Es liegt nur wenige Autofahrminuten von Hamburg entfernt und bietet eine schnelle Anbindung zum Zentrum-HH über die Autobahn A1 oder A24.

Das Rahlstedt-Zentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und EKZ sind in 6 km über die Landstraße erreichbar, auch im nahegelegenen Ort Stapelfeld 2km Entfernung befindet sich ein Lebensmittelgeschäft.

Frische Eier, Kartoffeln und vieles mehr gibt es vom Bauernhof um die Ecke.

Ein Restaurant, Spielplatz, Tennis-/, Fußball-/, Basketballplatz, Sportverein, freiwillige Feuerwehr und eine Kita wie auch Tagesmütter sind fußläufig erreichbar.

Dieser bezaubernde Ort ist umgeben mit gut ausgestatteten Fahrrad-/ und Wanderwege, die zum Spaziergehen oder einen Ausflug mit der ganzen Familie ins Freie einlädt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Balkon



kleiner Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

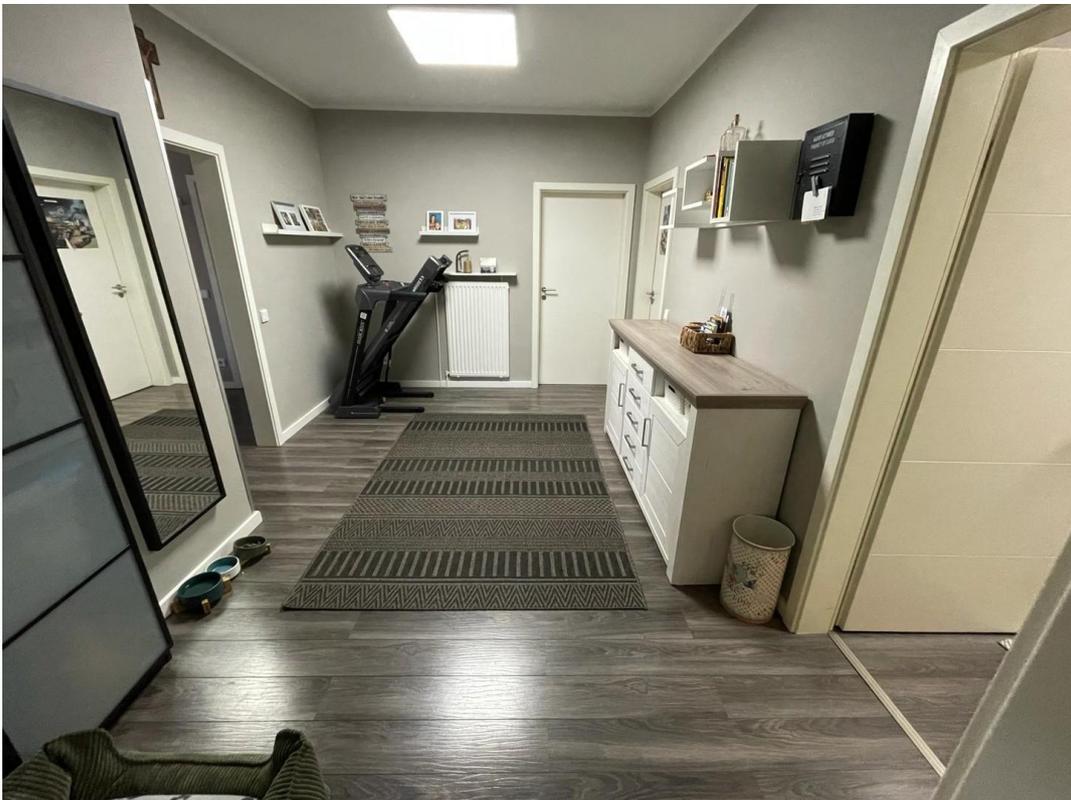


Abstellraum

Exposé - Galerie



große Diele



große Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



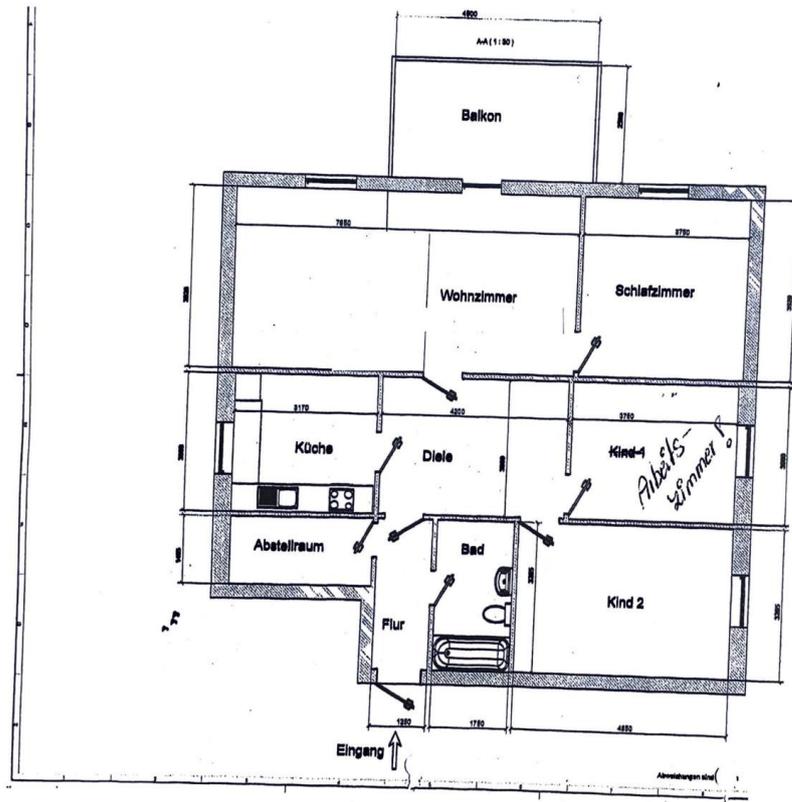
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 08.10.2028

Registriernummer ² SH-2018-002260834

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |  |
| Adresse | Stellauer Hauptstraße 21, 22885 Barsbüttel | | |
| Gebäudeteil | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1993 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 1993 | | |
| Anzahl Wohnungen | 8 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 699 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Erdgas H / Erdgas E | | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Architekt (AKNW) Jörg C. Schmidt
Venloer Straße 47
50672 Köln

09.10.2018

Ausstellungsdatum





Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation