

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hohenlockstedt **Schöne Erdgeschosswohnung mit Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-222933**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **79.900 €**

Ansprechpartner:  
Katharina Cordes  
Telefon: 0175 1630659

25551 Hohenlockstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	312 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kleine, gemütliche Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist optimal geschnitten für Paare und Singles. Neben einem hellen Wohnzimmer und einem schönen Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine geräumige Küche.

Ein absolutes Highlight ist das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und einem kleinen Garten zur eigenen Nutzung.

Terrasse und Garten gehören zur Sondernutzungsfläche und sind damit nicht in der Wohnfläche inkludiert.

Außerdem ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet.

Parkmöglichkeiten sind zu jeder Uhrzeit in der Helgolandstraße direkt vor dem Zuweg zum Haus gegeben. Direkt gegenüber - im Zentrum von Hohenlockstedt - befinden sich ein Bäcker, ein Eiscafé, ein Tierfuttermgeschäft, ein Dönerladen, ein Discounter, Restaurants und einiges mehr.

Die Wohnung wurde gerade umfassend renoviert, in allen Räumen liegt nun einheitlich ein heller, moderner Vinylfußboden mit Hamburger Fußleisten. Die Elektrik wurde überprüft, teilweise überarbeitet und neue Schalter und Steckdosen installiert. Alle Wände wurden in Polarweiß gestrichen, zum Teil auch neu gespachtelt. Das Bad präsentiert sich weiß gefliest mit einer Badewanne und neuer Toilette mit einem Unterputzspülkasten und neuem Waschbecken mit Unterschränk. Die Wohnung hat zudem neue, weiße Türen und Zargen erhalten, außerdem wurden alle Fenster und die Tür zur Terrasse durch hochwertige, dreifachverglaste Elemente getauscht.

Im Zuge der Renovierung wurde bewusst auf den Einbau von Küchengeräten und -möbeln verzichtet. Die gezeigte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und lässt dem Käufer die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen.

Die Wohnung ist für Eigennutzer und Kapitalanleger geeignet. Wenn gewünscht, kann die Wohnung auch vermietet mit einer Kaltmiete von 450,- € verkauft werden, womit sich die Bruttomietrendite auf 6,84 % belaufen würde. Das Hausgeld inkl. Rücklagen, Heiz- und Wasserkosten beläuft sich auf 311,60 €, hiervon sind 211,23 € umlagefähig.

## Ausstattung

Tageslichtbad mit Badewanne, Terrasse und kleiner Garten zur eigenen Nutzung, Kellerraum, neue Fenster und neue Terrassentür, neue Türen und Zargen, neuer, einheitlicher Vinylboden in allen Räumen, neue Fliesen und Sanitärobjekte im Bad, neue Schalter und Steckdosen, alle Wände in modernem Polarweiß gestrichen, teilweise neu gespachtelt

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Helgolandstraße befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Wohngegend in Hohenlockstedt, einer malerischen Gemeinde im Kreis Steinburg, Schleswig-Holstein. Die Lage besticht durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zu naturnahen Erholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Trotz der ländlichen Idylle sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur B205, die eine schnelle Verbindung in die Städte Itzehoe und Hamburg ermöglicht. Die A23 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit zu erreichen und bietet einen direkten Zugang zu regionalen sowie überregionalen Zielen.

Das Umfeld der Helgolandstraße zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Wohnhäusern und gepflegten Grünflächen aus, was für eine hohe Lebensqualität sorgt. Die

ruhige Nachbarschaft und die Nähe zur Natur bieten eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit.

Ideal für Singles, Paare und Berufspendler, die eine entspannte Wohnatmosphäre in einer aufstrebenden Region suchen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



moderne Wohnung

# Exposé - Galerie



gemütliches Schlafzimmer



Platz zum Träumen

# Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie

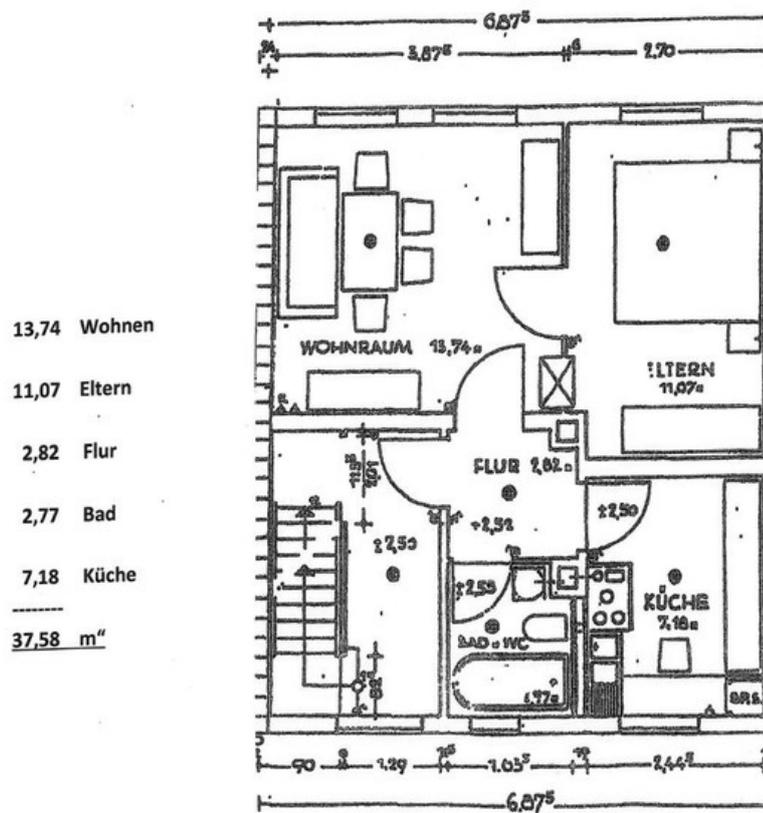


geräumige Küche



Terrasse und Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss