

Exposé

Haus in Norderstedt

Wohnen auf Zeit: Saniertes und möbliertes Reihenhaus in Norderstedt



Objekt-Nr. OM-252495

Haus

Vermietung: **2.190 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Jaber Khudidah

Wilhelm-Leibniz-Stieg 8
22846 Norderstedt
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1970	Garagen	1
Zimmer	4,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	94,72 m ²	Mietdauer min.	3
Energieträger	Gas	Mietdauer max.	12
Summe Nebenkosten	480 €	Frei ab	01.03.2025
Mietsicherheit	4.500 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.190 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	1.710 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	modernisiert	Max. Personen	5
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sanierte Reihenmittelhaus befindet sich in Norderstedt-Friedrichsgabe.

Es wird vollständig möbliert inklusive DSL und nur zum vorübergehenden Bedarf vermietet. Die Mindestmietdauer beträgt 3 Monate und die maximale Mietdauer 12 Monate.

Das Reihenhaus mit Terrasse, Balkon und kleinem Garten ist Teil einer Reihenanlage und liegt in einer Sackgasse in einem gewachsenen Wohngebiet. Der Grundriss des Hauses bietet viel Platz über drei Ebenen und eignet sich perfekt für alle, die ruhig und familiär wohnen möchten. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Norderstedt perfekt.

2022 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss durchgeführt, es handelt sich um Erstbezug nach Sanierung.

Es wurde eine neue Einbauküche mit Markengeräten eingebaut. Ebenfalls wurde das Vollbad und das Gäste-WC komplett saniert.

In der Warmmiete sind neben den Kosten für Heizung und Warmwasser auch die Stromkosten sowie der Internet- und Kabelanschluss für den TV sowie die Miete der Garage enthalten. Die eigene Anmeldung zum Rundfunkbeitrag obliegt dem Mieter.

Mit eigener Garage direkt unten im Haus sowie einem pflegeleichten Garten nach hinten raus Richtung Südwesten lässt das Haus keine Wünsche offen.

Ausstattung

Das Reihenhaus hat einen äußerst praktischen Grundriss und erstreckt sich auf einer Grundfläche von ca. 95 m² über drei Ebenen.

Die Wohnräume und der Flur sind mit neuem hochwertigem Echtholzeichenparkett versehen und in Küche, Bad und Gäste-WC sowie im Eingangsbereich wurden weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Des Weiteren wurden alle Fenster, die Haustür und alle Innentüren erneuert.

Hier die Auflistung der Ebenen und Zimmer:

Erdgeschoss: Garage, Eingang + Windfang, Gäste-WC, Vorratsraum, Heizung und Waschküche

In der Vermietung inklusive ist folgende Möblierung und Ausstattung:

1.) Erdgeschoss:

Flur:

- Garderobenregal inkl. Kleiderbügel
- Schuhablage

Gäste-WC:

- Hänge-WC mit Soft-Close Funktion
- Waschtisch mit Spiegel

Waschküche:

- Waschmaschine
- Wäscheständer

Garage mit elektrischem Rolltor

2.) Obergeschoss:

Wohnzimmer:

- Esstisch + 4 Polsterstühle
- 3-Sitzer-Sofa
- 1 Sessel
- Fernseher
- TV-Board
- Couchtisch
- Stehlampe
- Kissen + Decke
- Teppich

Küche:

- Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten: Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank
- Küchenausstattung: Wasserkocher, Kaffeemaschine, Basis-Geschirrausstattung, Töpfe, Pfannen
- Fußbodenerwärmung

Arbeitszimmer:

- Schreibtisch und Drehstuhl
- Regale und Büroschränke

Terrasse:

- Kleine Lounge-Ecke

3.) Dachgeschoss:

Schlafzimmer:

- Doppelbett (1,80 m breit)
- Kleiner Regalschrank mit Kleiderstange
- Breites Sideboard mit vielen Schubladen
- Bettzeug (2 Kissen + 2 Decken) inkl. 1 Satz Bettwäsche
- 2 Nachttischlampen + 1 Stehlampe
- 1 Sessel + Beistelltisch
- Teppichläufer

Kinderzimmer oder Gästezimmer:

- Einzelbett
- Nachttisch + Lampe
- Schreibtisch und Drehstuhl
- Kleiner Regalschrank
- Teppich

Badezimmer:

- Badewanne mit Glasduschwand + moderner Armatur
- Waschbecken mit Unterschrank
- Spiegel mit Lampe
- Hänge-WC mit Soft-Close Funktion
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenerwärmung

Balkon:

- Tisch + 2 Stühle

Der Garten liegt ruhig und ist mit seiner praktischen Größe groß genug zum Spielen oder Gärtnern und erfordert keine anstrengende Pflege.

Für den schnellen Zugang ins Erdgeschoss zu Wäsche oder Gartengeräten gibt es hier auch eine praktische Außentreppe.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann.

Hierfür muss ein sachlicher Grund wie ein Projektvertrag oder ein anderer vorübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

Heizungsart: Zentralheizung (2007)

Energieträger: Erdgas

Wannenbad und Küche mit Fußbodenerwärmung

Garage mit elektrischem Tor

Kelleraußentreppe auf Gartenseite

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Unser Kerngeschäft liegt im provisionsfreien Verkauf von komplett renovierten Wohnimmobilien im Hamburger Raum.

Wir bieten Rundum-Sorglos-Pakete für Käufer und Verkäufer: <https://www.paulundpaul.net/unsere-leistungen/>

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Dieses umfangreich sanierte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse in Norderstedt im Ortsteil Friedrichsgabe.

Sie wohnen in einer schönen, ruhigen Wohngegend und profitieren trotzdem von einer sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: An der Hauptstraße Syltkuhlen haben Sie Anschluss an zwei Buslinien, die Sie direkt zur U-Bahn- und AKN-Station Norderstedt-Mitte oder Richtung Norden bringen. In direkter Umgebung erreichen Sie mit dem Rad auch in weniger als 5 Minuten die AKN-Station Moorbekhalle.

Die Nähe zur Autobahn A7 und den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel macht diese Wohnung ebenfalls besonders attraktiv für Berufspendler.

Familien werden sich hier besonders wohlfühlen: Im Umkreis von 2 Minuten Fahrzeit gibt es eine Kindertagesstätte und einen Kindergarten, in rund 5 Minuten Fahrzeit erreicht man weitere Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zwei Grundschulen, das Lessing-Gymnasium, die Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe und ein Berufsbildungszentrum.

Einkäufe kann man sehr gut direkt in Friedrichsgabe oder im ca. 4 km entfernten Herold-Center erledigen, wo es auch eine gute ärztliche Versorgung gibt.

In Norderstedt lässt es sich entspannt im Grünen leben. Erholung und Möglichkeiten für sportliche Betätigung finden Sie im nahe gelegenen, ausgedehnten Rantzauer Forst. Für die Kinder ist das Freizeitbad Arriba in Garstedt ein beliebter Anziehungspunkt.

Es gibt außerdem einen großen Stadtpark in Norderstedt mit Attraktionen wie Wasserskianlage, Freibad und Hochseilgarten. Auch die diversen Naturschutzgebiete und vielen Reitställe inklusive 44km Reitwege im und um das Stadtgebiet herum sind eine Besonderheit Norderstedts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Terrasse in der Abendsonne



Pflegeleichter Garten

Exposé - Galerie



Neue moderne Einbauküche



Arbeitszimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Ansicht 1



Schlafzimmer DG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Sanierter Balkon Dachgeschoss



Kinderzimmer DG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG Ansicht 2



Badezimmer Dachgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Vorgarten



Eingangsflur



Garage

Exposé - Galerie



**Wir kaufen
Ihre Wohnung**
in Hamburg &
Umgebung

**Verkäufer haftet
nicht für Mängel!**

www.paulundpaul.net

 **PAUL&PAUL**
IMMOBILIEN GMBH

Paul & Paul Immobilien Ankauf



**Ihr Partner für hochwertiges Wohneigentum
in Hamburg und Umgebung:**

-  **Provisionsfreie Immobilien**
-  **Saniert und sofort bezugsfertig**
-  **Einfach, fair und stressfrei**

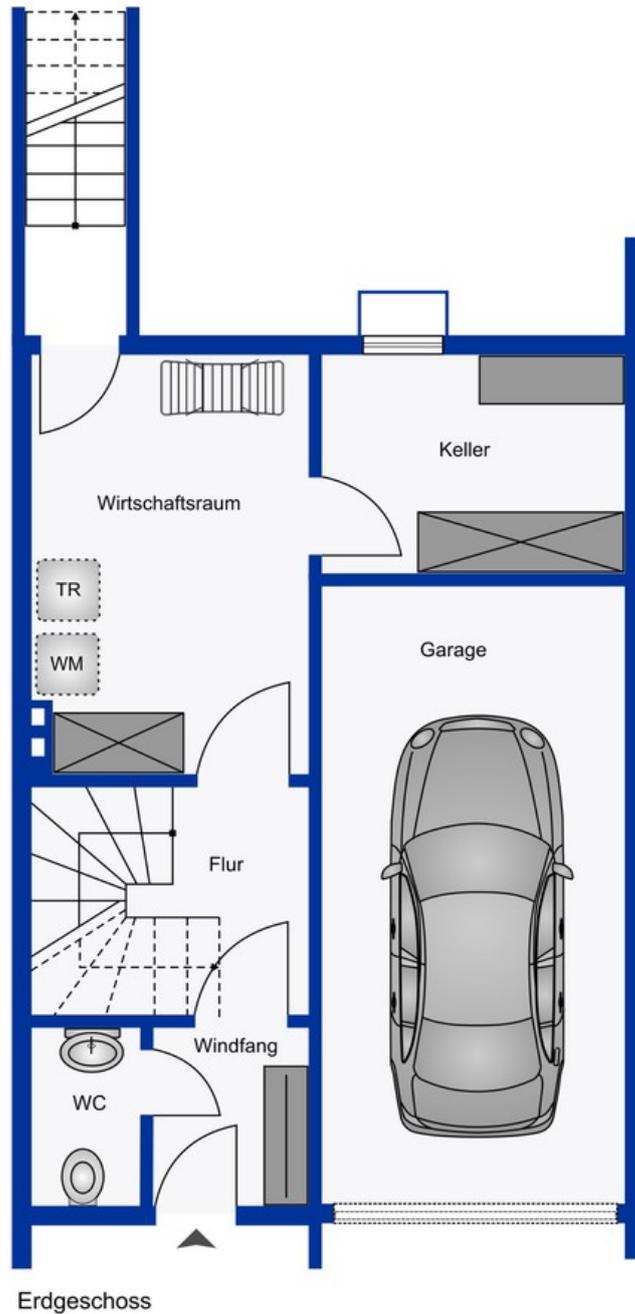


www.paulundpaul.net

 **PAUL&PAUL**
IMMOBILIEN GMBH

Paul & Paul Immobilien Verkauf

Exposé - Grundrisse

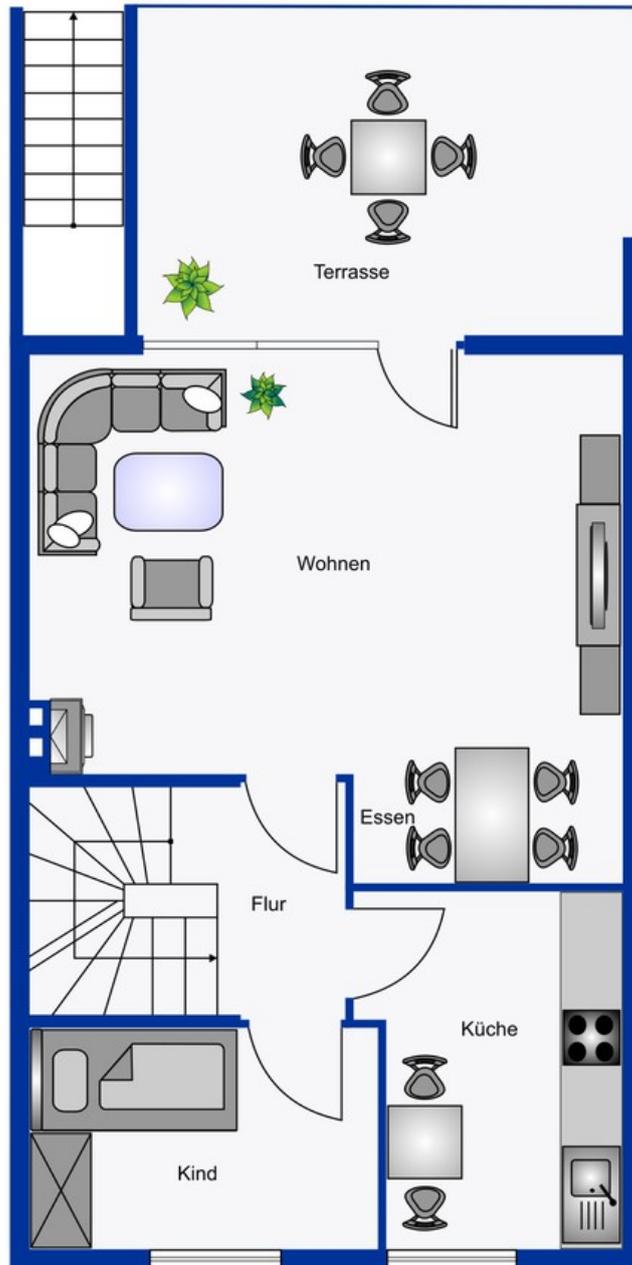


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



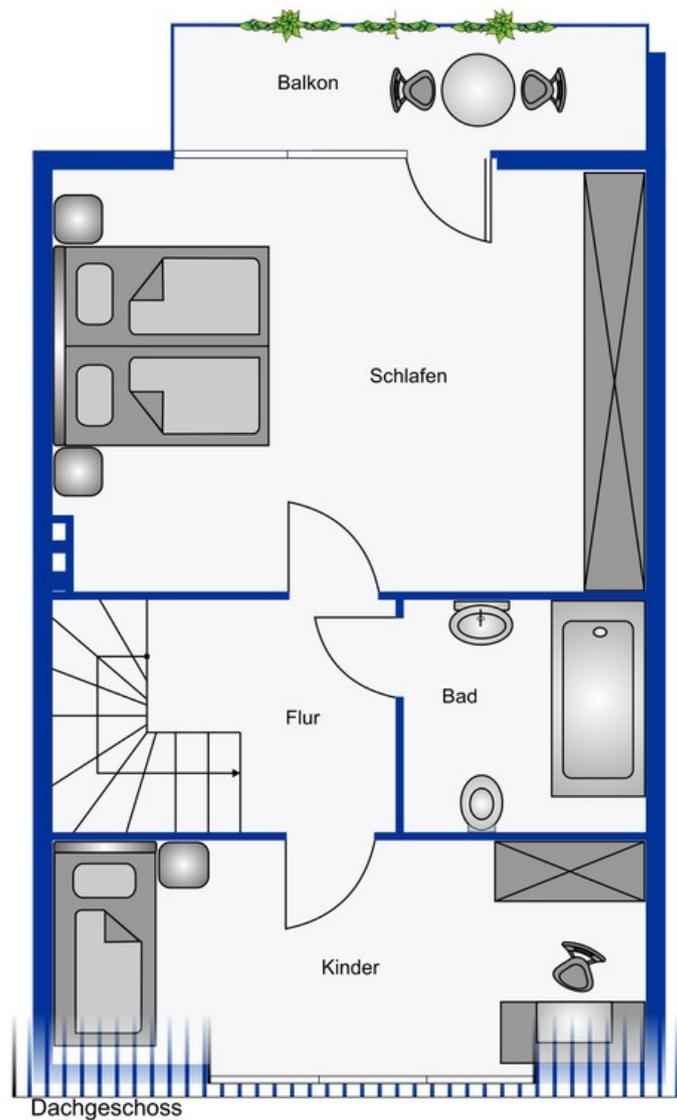
Paul & Paul
IMMOBILIEN GMBH



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss