

# Exposé

## Reihenendhaus in Norderstedt

### saniertes Endreihenhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-306887

**Reihenendhaus**

Verkauf: **449.000 €**

Telefon: 0152 9459238

22844 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig saniertes Reihenendhaus inklusive Doppelcarport und weiterer Ausbaumöglichkeit in zentraler Lage von Norderstedt zu verkaufen. Der abgebildete Grundriss ist nicht Maßstabgerecht und dient nur der ersten Übersicht über die Lage der Räume.

In den Jahren 2011 bis 2020 wurde das ERH umfangreich, fachmännisch und hochwertig saniert. Nachfolgende Aufstellung zeigt die wichtigsten Neuerungen.

- Dämmung und Neueindeckung des Dachstuhls
  - Außenwanddämmung ( Steinwolle )
  - Gas Brennwertheizung aus 2019
  - Neuer Schornstein mit Schieferverkleidung
  - 3 fach verglaste Kunststoffenster im gesamten Haus
  - OG Laminat Farbe Nussbaum
  - neue Zimmertüren in EG und OG in Nussbaum
  - Fußbodenheizung im Erdgeschoss
  - Doppel- Glasschiebetür zum Wohnzimmer
  - Granit Bodenfliesen im gesamten Erdgeschoss ( Viscont White )
  - Sanitärkeramik KALDEWEI im Vollbad
  - Armaturen GROHE im Vollbad
  - neue Hauseingangstür
  - Marken Einbauküche ( Musterring ) mit hochwertigen Elektrogeräten und Granit Arbeitsplatte ( Neupreis: 28.000 Euro )
  - hochwertiger Kachelofen im Esszimmer
  - komplett eingefriedetes Grundstück mit stabilen Doppelstabmatten und Sichtschutz
  - Videoüberwachung des Grundstücks
  - Doppelcarport ( Douglasie ) mit Sektionaltor elektrisch von Hörmann
  - Grundstückszufahrt mit Doppeltor ( elektrisch )
  - angelegtes Grundstück mit Rosen/ Staudenbeeten und automatischer Bewässerung
  - Gehwege mit Schieferplatten / Granitsteinen, Steingarten
- uvm.

Das Haus bietet Platz für 3-4 Personen und kann eventuell durch ein bestehendes Nebengebäude erweitert werden ( Erläuterungen gern in einem persönlichen Gespräch ). Hierdurch könnte Mehrgenerationen Wohnen oder Vermietung möglich werden. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und nahezu uneinsehbar.

Das Haus hat einen isolierten und beheizbaren Teilkeller ( gefliest, Wände und Boden ).

Das Haus liegt zentral, in der Nähe von allen notwendigen Einrichtungen wie Ärzten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestellen ( beide Richtungen ) sind nur ein paar Schritte entfernt und den Stadtpark erreicht man in ca. 500 Metern.

Das Haus wird von privat verkauft. Wir möchten alle Makler bitten, von Anfragen Abstand zu nehmen.

Besichtigungstermine werden grundsätzlich nur mit vorherigem Nachweis der Bonität vergeben.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht Westseite

# Exposé - Galerie



Staudenbeet



Flur / Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Essecke

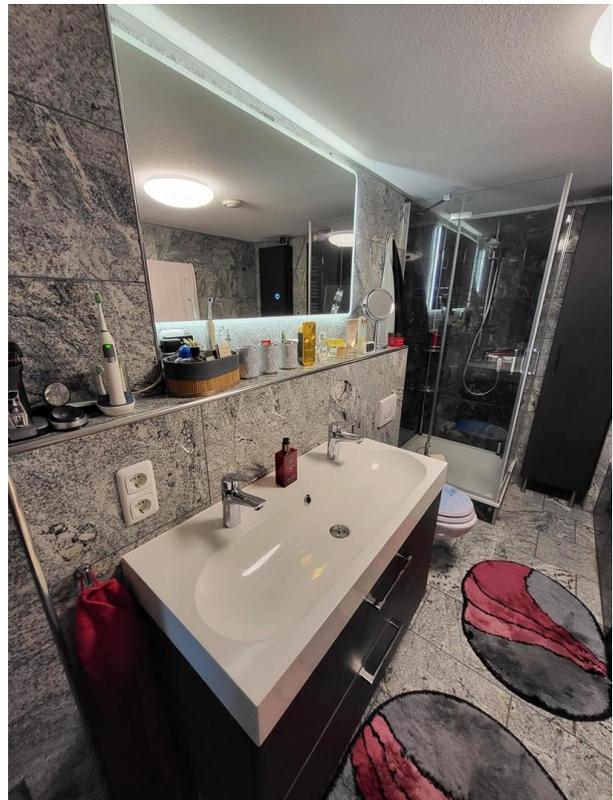
# Exposé - Galerie



Küche



Kachelofen



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad



Esszimmer

# Exposé - Galerie

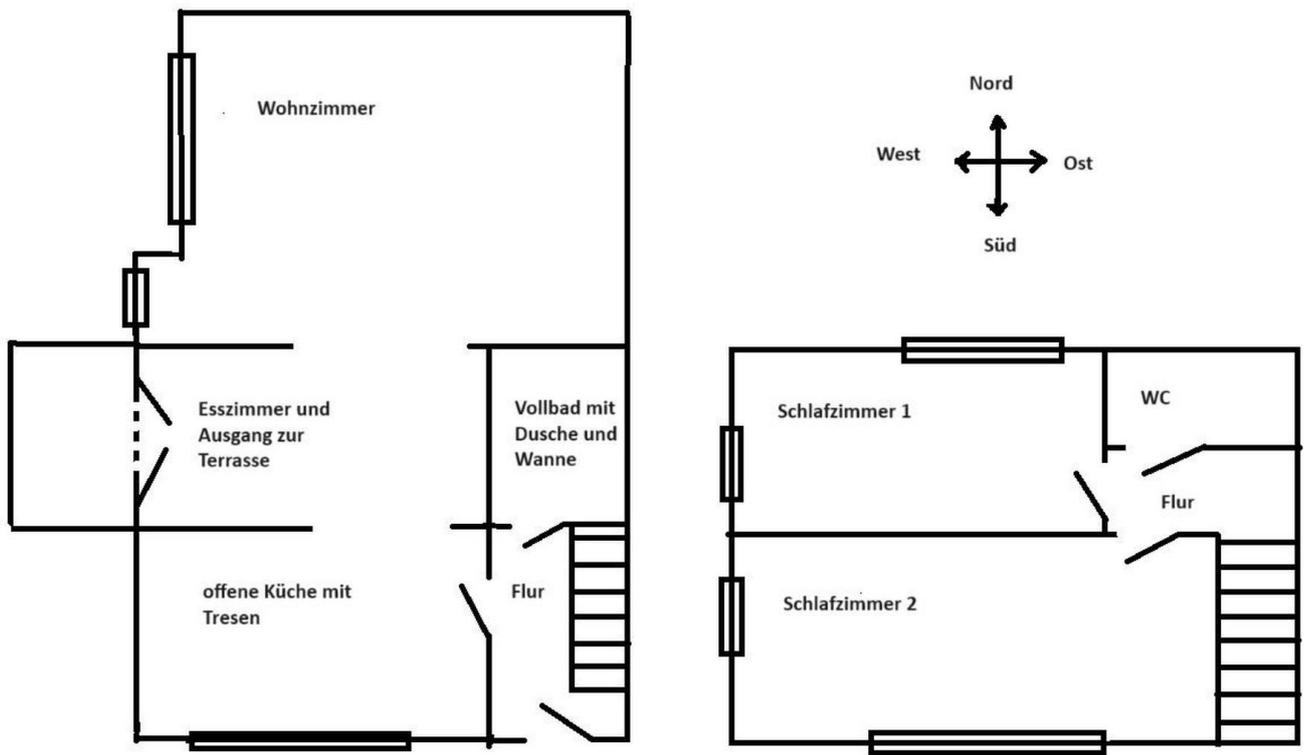


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Grundriss nicht Maßstabgerecht