

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hoisdorf

**130m2 im grünen Hoisdorf - 38km von HH entfernt**



Objekt-Nr. **OM-312417**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.440 € + NK**

22955 Hoisdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1982	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	330 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Zweifamilienhaus, welches durch seine ruhige Ausstrahlung auf einem großzügigen Grundstück in idyllischer Feldrandlage besticht und ist ab dem 01.12.2024 (nach Absprache evtl. schon ab dem 01.12.2024) bezugsfertig. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für gesellige Abende und entspannte Stunden. 2 große Fensterfronten ermöglichen einen tollen Blick in den schön angelegten Garten mit großer Terrasse und lassen viel Licht in die Räumlichkeiten. In direkter Anbindung an den Wohnraum befindet sich eine Küche mit genügend Platz, um mit 3 Personen zu sitzen und zu essen. Ein Hauswirtschaftsraum ist auch vorhanden. Desweiteren verfügt die Wohnung über ein Gäste WC, ein helles Badezimmer mit Dusche und Wanne, einem großzügigen Schlafzimmer, sowie ein 3.Zimmer. Alle Räume haben große Fenster mit Aussenrolläden. Die komplette Wohnung verfügt über Fußbodenheizung und ist sehr hell. Zu dieser Wohnung gehört die Nutzung des großen Kellers. Hier befinden sich ein Hobbyraum mit eingebauter Bar aus Holz, ein Abstellraum, sowie ein Wäscheraum.

Die Garage auf dem Grundstück kann für 30€ gemietet werden. .

Die zentrale Lage zur Autobahn ermöglicht eine gute Anbindung und schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Naturnähe einer Feldrandlage.

## Ausstattung

Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Flur, sowie ein Gäste WC. Die Küche ist ein heller Raum mit einem großen Fenster. Hier angeschlossen befindet sich ein Hauswirtschaftsraum. Vom Flur aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich.

Wenn Sie den Flur entlang nach links gehen, befindet sich hier als erstes die Tür zur Kellertreppe, anschließend das große Schlafzimmer, danach ein helles Bad mit Dusche und Wanne (weiße Fliesen) und am Ende des Flurs gelangen Sie zum 3.Zimmer, welches einen wunderschönen Blick in den Garten hat.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Hoisdorf gehört zum Speckgürtel Hamburgs und ist eine Gemeinde mit ca. 3.500 Einwohnern und befindet sich im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein.

Aufgrund der Nähe zur A1 sind Sie innerhalb 30-40 Minuten mit dem Auto in der Hamburger Innenstadt. Und in nur ca. 40 Minuten erreichen Sie die Ostsee. Hoisdorf ist mit einer guten Busverbindung in die nächsten Ortschaften verbunden- Sie erreichen die Bushaltestelle innerhalb weniger Minuten. Im 2km entfernten Großhansdorf können Sie die U1 erreichen, ab Ahrensburg sind Sie mit der Regionalbahn in ca. 20 Minuten am Hauptbahnhof.

In Großhansdorf finden Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Trittau lädt mit einem großen Angebot von Einkaufsmöglichkeiten ein.

Im Ort Hoisdorf sind eine Kita, eine Grundschule, ein Allgemein Mediziner, sowie ein Landhaus vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Großhansdorf und auch in Ahrensburg vertreten und können einfach mit Bussen (Schulbussen) erreicht werden.

In Hoisdorf befinden sich folgende Vereine: Fussball- Tennis- und Golf, sowie der Turn und Sportverband.

Die wunderschöne Landschaft lädt zum Spazieren gehen oder zu einer Radtour ein.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



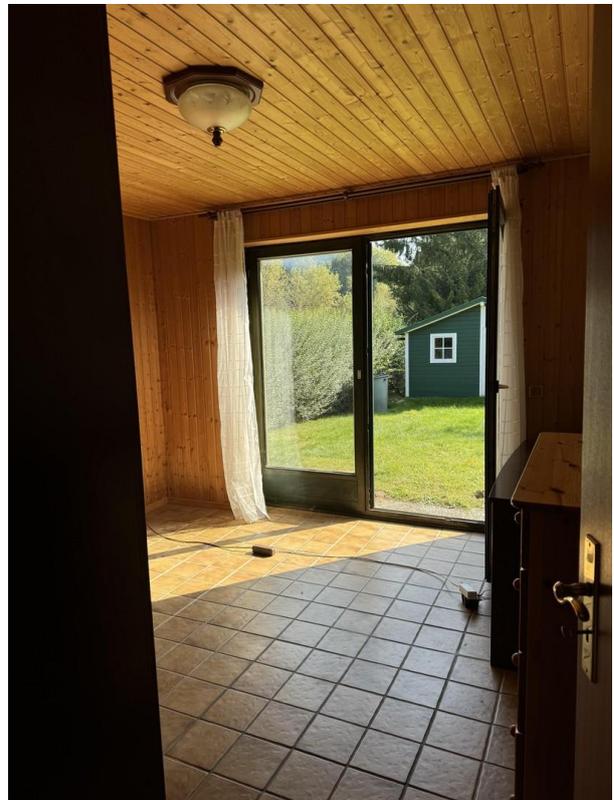
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

