

Exposé

Dachgeschosswohnung in Norderstedt City-DG-Wohnung HH/Norderstedt



Objekt-Nr. **OM-313233**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **215.500 €**

Ansprechpartner:
Ronald Böde

Ohechaussee 35
22848 Norderstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1983 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 01.12.2024 |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 54,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 7,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 427 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere City-Wohnung bieten wir bis zum 31.12.2024 courtagefrei an! Das bedeutet eine Ersparnis von ca. € 8.000,-. Sollte die Wohnung bis zum 31.12.2024 nicht verkauft sein, werden wir sie einem Makler zum Verkauf übergeben.

++ Makleranfragen werden nicht beantwortet!!!! ++

Preis: 215.500,00 € / Grundfläche 64 m², DIN-Wohnfläche: 54 m²

Kfz-Stellplatz: 10.000,00 € / kann bei Nichtnutzung an andere Mieter vermietet werden.

Helle Eigentumswohnung mit schöner Einbauküche und großem Südost-Balkon

Bei dieser Wohnung stimmt das Gesamtpaket aus Preis/Leistung, dabei ist es eine zukunftssichere Investition, sowohl für eine Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Als Kapitalanlage lassen sich gute Einnahmen durch eine Langfrist-Vermietung erzielen. Eine Steigerung der Rendite würde man durch eine Vermietung über Airbnb erzielen können.

- Lage: Ohechaussee 35 in Norderstedt Garstedt
- Attraktive Wohnanlage mit nur 10 Wohnungen (Baujahr 1983)
- 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- 2. Obergeschoss
- optimale Raumaufteilung
- helle Wohnräume
- hochwertige Einbauküche
- großer, sonniger Süd-Ost-Balkon
- Kellerraum
- Kfz.Stellplatz

Internet: 100 MBit/s über WilhelmTel möglich (Glasfaser)

Fernsehen über WilhelmTel möglich

Diese sehr attraktive 2-Zimmer DG-Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss ohne Fahrstuhl in einem sehr gepflegten und ansprechenden Rotklinkerhaus. Dieses wurde 1983 erbaut und liegt umgeben von viel "Grün" und doch zentrumsnah zum Herold-Center und zum Hamburger Schmuggelstiege (U-Bahnlinie U1).

In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen und in diesem Zuge die Küche, einige Fenster und die Fußböden durch eine Fachfirma erneuert.

Zur Wohnung wird ein eigener, separater Kellerraum und ein Kfz.-Stellplatz mit verkauft.

Im Haus gibt es einen Waschkeller mit E-Geräten: Waschmaschine und Wäschetrockner, die über Münzzähler betrieben werden können. Fahrräder können in einem separaten Keller untergestellt werden.

Ausstattung

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 104,0 kWh(m²*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: D

Gültig bis: 20.08.2028

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Garstedt gilt als der beliebteste Stadtteil Norderstedts. Dieses verdankt er neben seiner Nähe zu Hamburg auch der guten Infrastruktur und dem vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung finden Sie an der Ochsenzoller Straße und im Schmuggelstieg Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z.B. Bäcker, Fleischer usw. vor.

Darüber hinaus befindet sich das überregional bekannte Einkaufszentrum Herold-Center gut erreichbar in der näheren Umgebung. Hier stehen Ihnen weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Banken und Ärzte zur Verfügung..

Die U-Bahnlinie U1 Haltestelle Garstedt liegt direkt im Herold-Center. Von hier gibt es Verbindungen nach Norderstedt-Mitte oder in Richtung Hamburg. Die Hamburger Innenstadt ist mit der U-Bahn in ca. 40 Minuten zu erreichen.

Diverse Buslinien bringen Sie von dem zentral liegenden Busbahnhof Garstedt in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden.

Erholung bietet Ihnen der Stadtpark Norderstedt sowie das große Naherholungsgebiet Rantzauer Forst, das in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar ist.

In Garstedt sind das Schwimmbad "Arriba", zahlreiche Reitställe und Sportvereine beheimatet, die für einen optimalen Freizeitausgleich sorgen.

#Entfernungen#

U-Bahn Ochsenzoll ca. 800 m; Herold Center ca. 1000 m; Flughafen Hamburg 7 km; Hamburg City 18 km; Autobahn A7 Auffahrt Schnelsen-Nord 6 km;

Infrastruktur:

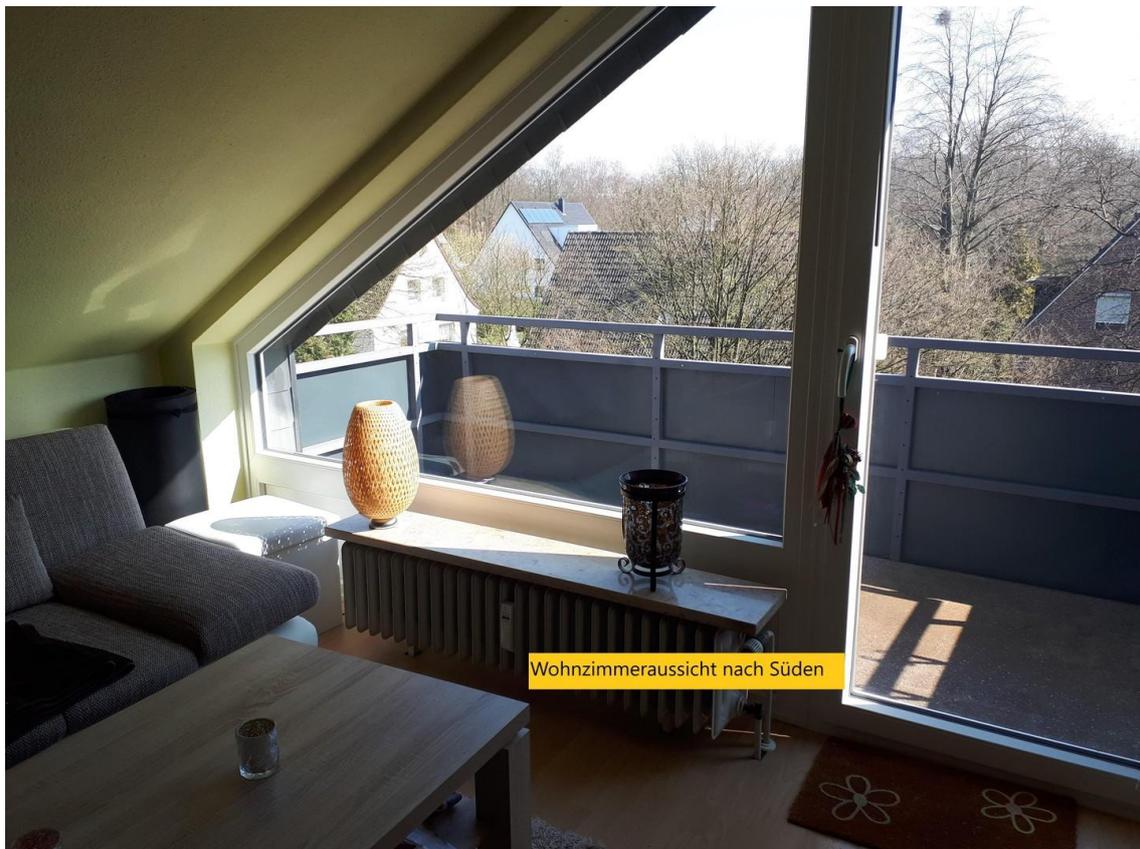
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 104,00 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Gartenblick

Exposé - Galerie



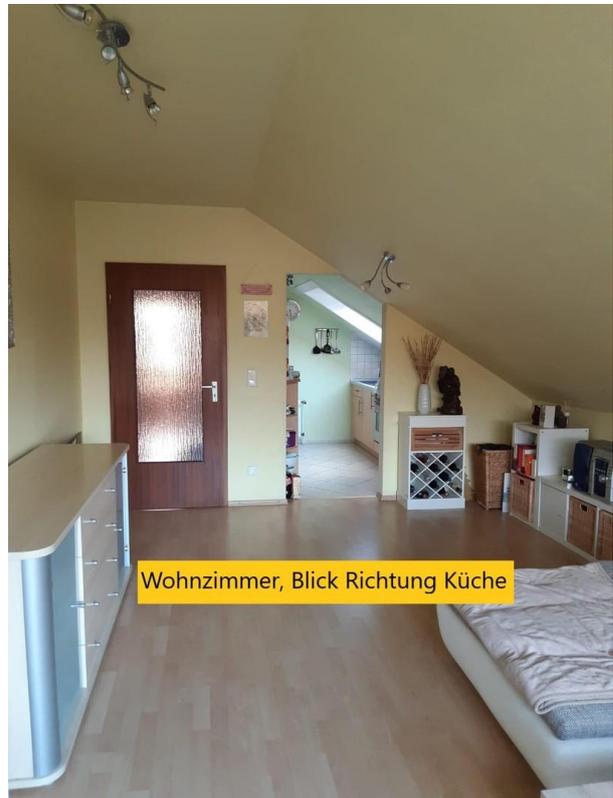
Südbalkon mit Gartensicht

Südbalkon



Wohnzimmer

Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick Richtung Küche

WoZi-Küche

Exposé - Galerie



Neuertige und moderne Einbauküche

Küche



Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Einbauschränk



Stellplatz

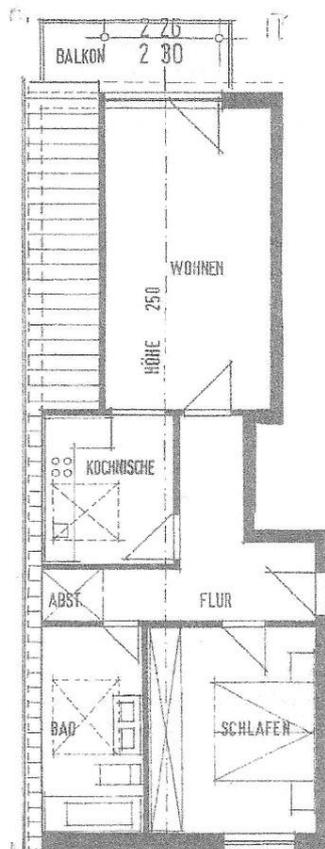
Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr. 7, Dachgeschoß links
Ohechaussee 35, 22848 Norderstedt



Grundfläche:

| | |
|-------------|----------------------|
| Wohnzimmer | 24,87 m ² |
| Bad | 7,67 m ² |
| Schlafen | 13,33 m ² |
| Küche | 7,45 m ² |
| Diele | 8,47 m ² |
| Abstellraum | 1,00 m ² |
| Balkon | 2,52 m ² |
| Insgesamt | 65,30 m ² |

Die Nutzfläche nach DIN 277 beträgt
Insgesamt: 54 m², ab einer Schrägen-
Höhe von 1,50 m.