

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Siek

### Großzügige Dachgeschosswohnung mit Potential



Objekt-Nr. OM-318097

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:

Gorski

Mobil: 0176 84811321

Großblöcken 14  
22962 Siek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,17 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	568 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Endstraße ohne Durchgangsverkehr im Siek (Kreis Stormarn).

Auf gut geschnittenen ca. 83 Quadratmetern verteilen sich drei Zimmer, Bad, Küche, Balkon und ein Treppenaufgang ins Dachgeschoss.

Die Wohnanlage verfügt über gemeinschaftliche Waschküche, Trockenraum und Fahrradkeller, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen.

## Ausstattung

Die attraktive Wohnung mit Gesamtfläche ca. 83,17 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche ca. 45 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss bietet Ihnen komfortables und geräumiges Wohngefühl. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1973 in massiver Bauweise erbaut und bietet einen Stellplatz in der Tiefgarage. Vom Flur der Wohnung aus erreichen Sie alle Zimmer, Küche und das Bad. Hier führt Sie auch eine Holzterasse zum Dachboden ca. 45 Quadratmetern. Zu der Wohnung gehört auch ein heller Kellerraum von ca. 16 m<sup>2</sup> Größe. Genug Platz für einen Werkraum. Die Wohnung ist in gutem Zustand und ständig gepflegt, zuletzt von Grund auf renoviert im Jahr 2013. Die Hausgemeinschaft plant die Erneuerung des Daches und eines Neuanstrich der Garage. Damit ist die Höhe der Instandhaltungsrücklage für eine begrenzte Zeit erhöht und es ergibt sich ein Hausgeld von monatlich 568€ (Nebenkosten 381€ und Rücklage 187€).

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sie bewerben sich auf eine ruhige Wohnung im grünen Speckgürtel von Hamburg, mit perfekter Anbindung, gründlich renoviert und mit Potential unterm Dach. Wenn Sie weitere Auskünfte und Informationen wünschen, kontaktieren Sie mich in den Zeiten Mo-Sa 10 bis 19 Uhr

## Lage

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Endstraße im Siek. Die kleine Gemeinde im Kreis Stormarn gehört zur pulsierenden Metropolregion Hamburg und somit zu deren östlichem „Speckgürtel.“ Trotz einer Entfernung von nicht mal 4 Kilometern zur Hamburger Stadtgrenze, spürt man hier zwischen Feldern, Wiesen und Wäldern das ruhige, ländliche Lebensgefühl Norddeutschlands. Für Familien und Berufspendler ist Siek ein attraktiver Wohnort, denn es kombiniert die Vorteile eines ruhigen Landlebens mit der schnellen Erreichbarkeit von Hamburg – perfekt für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen. Die Immobilie liegt an der Großhansdorf und Ahrensburg zugewandten Seite Sieks. Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich im fußläufig erreichbaren Edeka-Markt einkaufen. In Großhansdorf gibt es Banken, verschiedene SB-Märkte, Bäckereien und Ärzte. Siek selbst verfügt über einen Kindergarten, ein Amt mit Poststelle, Hotels und Restaurants, sowie Tennis- und Golfplatzanlagen. Die weiterführenden Schulen in Großhansdorf und Ahrensburg sind sicher mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit seiner hervorragenden Anbindung an die Autobahn A-1 gewährleistet leichte Erreichbarkeit von Hamburg und Lübeck mit dem PKW. Zwei Buslinien verkehren zwischen Siek, Großhansdorf, Ahrensburg und Reinbek. So erreichen Sie auch mit dem ÖPNV in nur 30 min die Hamburger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingänge

# Exposé - Galerie



Wohnungstür und Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Wohnzimmer - Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Essbereich



Wohnzimmer - Übersicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Wandseite



Wohnzimmer - Fensterseite

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badewanne



Badezimmer

# Exposé - Galerie

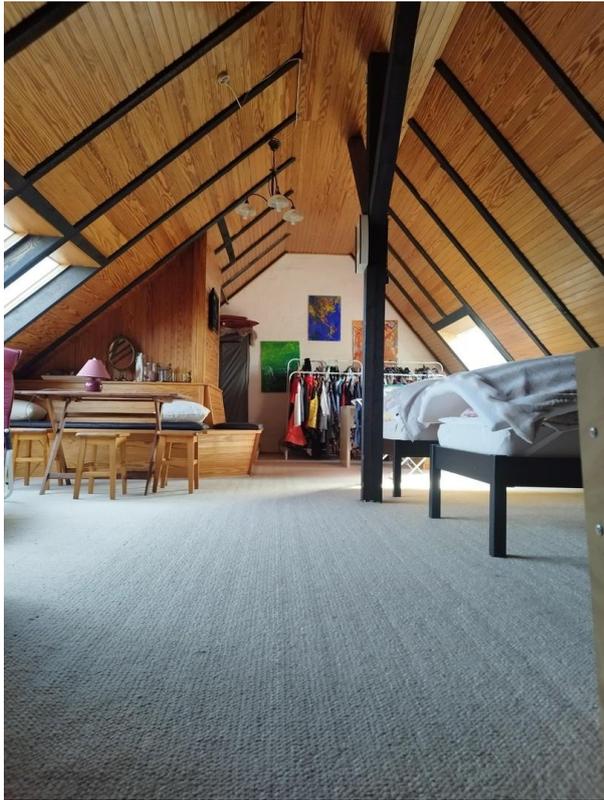


Schlafzimmer

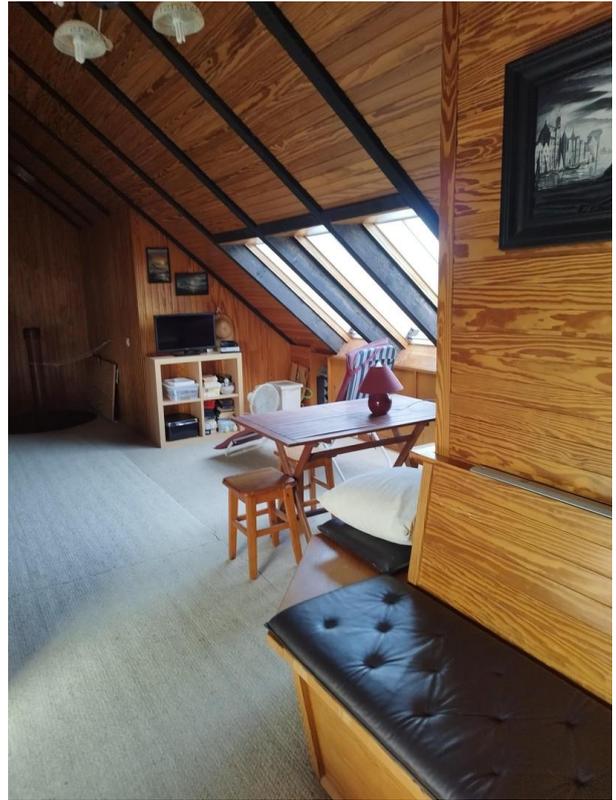


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachboden Überblick

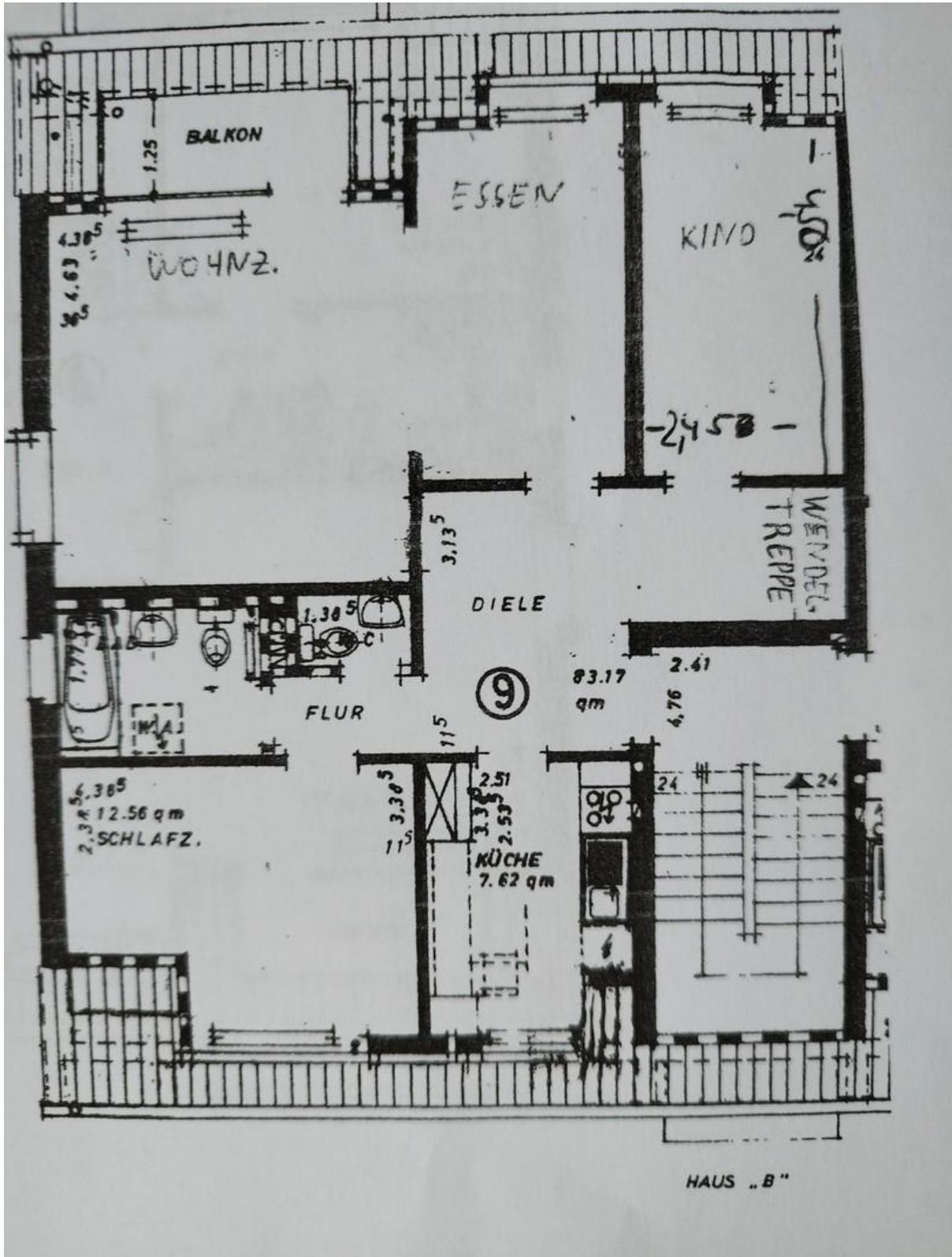


Dachboden



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss