

Exposé

Wohnung in Schenefeld

**sanierte, zentral gelegene 3-Zi.-Wohnung - Eigennutzung
oder Kapitalanlage**



Objekt-Nr. **OM-320036**

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Swatten Weg 27b
22869 Schenefeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,03 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	257 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich unweit der Hamburger Stadtgrenze, ist aber dennoch sehr ruhig gelegen.

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und wartet auf einen neuen Eigentümer. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - diese Wohnung ist für jede Nutzung perfekt!

Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 60 Einheiten, welche sich jedoch auf mehrere Häuser verteilen. Durch die einzelnen Hauseingänge zu den Wohneinheiten wirkt die Anlage sehr ruhig und klein. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurde laufend durchgeführt.

Anfang 2025 bekommt das Objekt einen neuen Außenanstrich. Eine Sonderumlage hierfür wurde bereits bezahlt.

Das Hausgeld beträgt € 256,87 wovon € 87,- nicht umlagefähig sind.

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Es kann von einer monatlichen Kaltmiete i.H.v. EUR 1.100,00 - EUR 1.250,00 ausgegangen werden. Diese Einschätzung beruht auf der aktuellen Marktentwicklung und unserer Erfahrung.

Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde umfangreich saniert und gerade erst fertiggestellt. Die hier angebotene Wohnung besteht aus einem hellen Wohnbereich, zwei Schlafzimmern sowie einem modernen, gut ausgestatteten Badezimmer und einer individuellen Küche mit Sitzmöglichkeit.

Es wurde durchgehend -außer im Badezimmer- der gleiche Vinylfußboden gewählt.

Der Wohnbereich ist durch die durchgehende Fensterfront hell und freundlich, mit Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne.

Die Einbauküche wirkt hell und einladend, mit Platz für eine Waschmaschine. Das Badezimmer ist modern gestaltet und der Platz wurde bestmöglich genutzt.

Das Schlafzimmer und das weitere Zimmer haben einen guten Schnitt und eine sehr angenehme Größe, sodass eine Nutzung als Kinderzimmer oder Büro/ Gästezimmer optimal sind.

Bei der Wohnung wurde an Alles gedacht und erneuert. Um das Angebot perfekt für den neuen Eigentümer abzurunden, wurde die Elektrik ebenfalls erneuert, sodass für einen längeren Zeitraum keine Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten anfallen werden.

Folgende Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden in 2024 ausgeführt:

- Badezimmer komplett inkl. Verrohrung
- Elektrik komplett neu inkl. Sicherungskasten
- neue, individuelle Einbauküche mit Geschirrspüler
- Fußböden durchgehend erneuert, Fliesen + Vinyl mit Fußleisten
- Malerarbeiten
- neue Innentüren

Folgende Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden in 2019 ausgeführt:

- Erneuerung der Heizungsanlage

Anfang 2025 wird das Haus neu gestrichen. Eine Sonderumlage hierfür wurde bereits bezahlt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

ImmoInvest Nord GmbH

Scholenfleth 18

25489 Haseldorf

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Alexander Bub

Tel.: 04129/3889990

E-Mail: info@immoinvestnord.com

Registergericht: Amtsgericht Pinneberg

Registernummer: HRB 16416 PI

UST-ID:18/298/30885

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, die unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufrufbar ist. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben.

Durch die zuständige Aufsichtsbehörde (s.u.) erteilte Erlaubnis folgender genehmigungspflichtiger gewerblicher Tätigkeiten (gültig im gesamten Bundesgebiet):

- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO (Immobilienmakler)
- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a GewO (Bauträger)
- Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3b GewO (Baubetreuer)

Aufsichtsbehörde IHK zu Kiel, Bergstr. 2, 24103 Kiel

Lage

Die frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung liegt direkt an der Hamburger Stadtgrenze in Schenefeld. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen sind Elbgaustraße oder Krupunder. Das beliebte Stadtzentrum Schenefeld befindet sich nur 2km von der Wohnung entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig zu erreichen. Weiterhin gibt es im direkten Umfeld Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Mit dem Auto ist die Autobahnauffahrt der A23 und A7 schnell erreichbar. Durch die gute Lage besteht zudem eine sehr gute Flughafenanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	141,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Regendusche

Exposé - Grundrisse

