

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Norderstedt

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Norderstedt - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-321200**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **996 € + NK**

Ulzburger Strasse 433  
22846 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	207 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt bietet modernen Wohnkomfort in einer durchdachten Raumaufteilung. Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung besticht durch ihren einladenden Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von dem alle Räume separat zugänglich sind.

Das großzügige Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern strahlt eine helle und freundliche Atmosphäre aus und bietet Zugang zum Balkon mit Südwestausrichtung. Die moderne Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten (Spülmaschine, Herd mit Ceran-Kochfeld, Kühlschrank) ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraum, während ein zusätzliches Zimmer flexibel als Büro, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das neu sanierte Badezimmer ist elegant gefliest und verfügt über moderne Ausstattung, darunter ein Waschbecken, WC sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Hochwertige Böden aus Laminat und Vinyl sowie zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für Wärme- und Schallschutz. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Stellplatz direkt vor Ort optional angemietet werden kann.

## Ausstattung

Komfort und Ausstattung:

- ✓ Hochwertiger Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer
- ✓ Vinylboden in den übrigen Räumen
- ✓ Fliesen im Badezimmer für eine elegante und pflegeleichte Oberfläche
- ✓ Zweifach verglaste Kunststofffenster für Schall- und Wärmeschutz
- ✓ Balkon in Südwestausrichtung für sonnige Stunden

Zusätzlicher Komfort:

- ✓ Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- ✓ Stellplatz direkt vor Ort (60 € monatlich)

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungstermine:

Die Wohnung befindet sich aktuell in der Endphase der Sanierung und wird voraussichtlich ab Anfang Dezember für Besichtigungen zur Verfügung stehen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von der hochwertigen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Lage zu überzeugen.

Bitte vereinbaren Sie im Voraus einen Besichtigungstermin, damit wir ausreichend Zeit für Ihre Fragen einplanen können. Kontaktieren Sie uns gerne via Email.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zeigen zu dürfen!

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend in Norderstedt:

Einkaufsmöglichkeiten:

- ✓ Rewe-Markt fußläufig in 5 Minuten erreichbar

Verkehrsanbindung:

- ✓ Bahnhof Norderstedt Mitte schnell erreichbar (ideal für Pendler)
- ✓ Nähe zur Autobahn A7 und der Aukrug-Holsten Schnellstraße
- ✓ Hamburger Flughafen nur 15 km entfernt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

