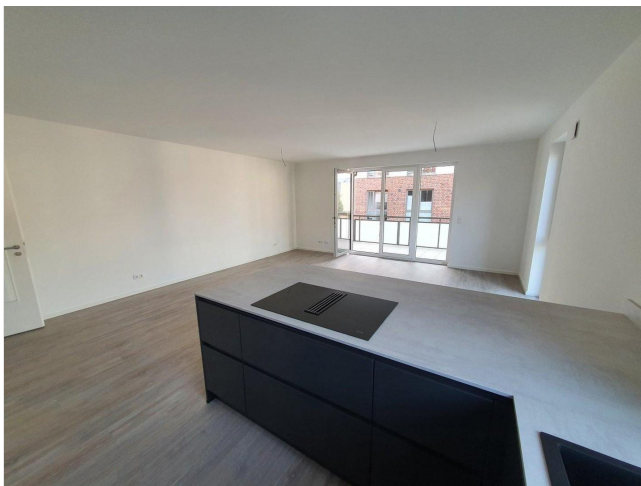


# Exposé

## Wohnung in Tornesch

### Traumwohnung mit exklusiver Einbauküche und großzügigem Balkon.



Objekt-Nr. **OM-322346**

### Wohnung

Vermietung: **1.460 € + NK**

Ansprechpartner:  
A. Warning

Friedrichstraße 5  
25436 Tornesch  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	330 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Insgesamt 34 Eigentumswohnungen mit eigener Tiefgarage, verteilt auf zwei Häuser, sind 2020 in diesem tollen Neubauvorhaben entstanden.

Die von mir angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses und ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug zu erreichen.

Die großzügige Wohnung bietet Ihnen auf insgesamt 107,70 m<sup>2</sup> ein geräumiges Wohnzimmer mit einer erstklassigen offenen Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Vollbad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Highlight: Der riesige Balkon mit ca. 16 m<sup>2</sup> in bester Süd-Westausrichtung lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Ein separater Kellerraum und ein Fahrradraum bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ein Tiefgaragenstellplatz wird zzgl. 70,00 € mtl. mit vermietet.

## Ausstattung

Der großzügig geschnittene Flur, von dem alle anderen Räume der Wohnung abgehen, bietet einen geräumigen Eingangsbereich und ausreichend Platz für eine Garderobe. Flur, Küche, Wohn- und Schlafbereiche sind mit einem hellen Design-Vinylboden versehen. Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung beheizt. Die Räume verfügen über bodentiefe Fenster und lassen die Wohnung im Sonnenlicht erstrahlen.

Über das geräumige Wohnzimmer, ist der Balkon zu erreichen.

Die extravagante lavaschwarz matt lackierte Einbauküche der Firma Schüller lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Einbaugeräte der Firma Miele und Siemens lassen jeden Hobbykoch staunen.

Die Küche verfügt über eine Kühl- und Gefrierkombination, eine Geschirrspülmaschine, ein Backofen sowie eine Kochinsel mit Kochfelddunstabzug, die der Küche zusätzlichen Stauraum und das gewisse Etwas verleiht.

Das moderne Vollbad mit Dusche und Fenster ist in einem hellen Sandton gefliest, mit weißen Sanitäröbekten und grauen Bodenfliesen ausgestattet.

Auch ein separates Gäste-WC mit hellen Fliesen, weißen Sanitäröbekten und grauen Bodenfliesen ist vorhanden.

Im Abstellraum findet sich Platz für die Waschmaschine sowie einen Trockner.

Überzeugen Sie sich am besten selbst von der neuwertigen und hochwertig ausgestatteten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

-Die Kosten für die Heizung und das Wasser sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Lediglich der Strom und das Internet müssen vom Mieter mit den Anbietern selbstständig abgeschlossen werden.

-Es wird ein zweijähriger Kündigungsausschluss sowie eine Staffelmiete vereinbart. Das Mietverhältnis kann demnach nach Ablauf von zwei Jahren mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden. Die Miete erhöht sich alle zwei Jahre um 2% € begrenzt auf 5 Staffeln.

-nicht für WG's geeignet.

-Bitte beantworten Sie schon vorab folgende Fragen aus der Anzeige:

-wie viele Personen möchten einziehen ?

-was ist ihr gewünschter Einzugstermin ?

-haben sie Haustiere ?

-was machen sie beruflich ?

-wie hoch ist ihr monatliches Nettoeinkommen ?

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

## Lage

Die Stadt Tornesch liegt 16 km nordwestlich von Hamburg am Rande der Marschgebiete auf der in die Marsch hineinragenden Geest. Tornesch ist über den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) direkt mit der Hansestadt Hamburg in 20 Minuten Zugfahrt und der Kreisstadt Pinneberg verbunden. Zusätzlich garantiert die Anbindung an die A23 eine gute Infrastruktur, die mehr und mehr Privatleute und Unternehmen in das Hamburger Umland zieht.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter Umgebung und im nahegelegenen Uetersen vorhanden. Auch die sehr gute Infrastruktur und die alteingesessenen Geschäfte in der Einkaufsstraße und dem Wochenmarkt (jeden Freitag von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr) sprechen für diesen schönen Ort. Die ärztliche Versorgung und das gute Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen bietet auch unserer jüngeren Generation alle Möglichkeiten.

Ferner finden Sie im Ort ein reichhaltiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot. Hier ist wirklich für jeden etwas dabei.

Die Wohnung befindet sich im vorderen Komplex des 2020 fertig gestellten Neubauprojekts "buten & binnen".

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

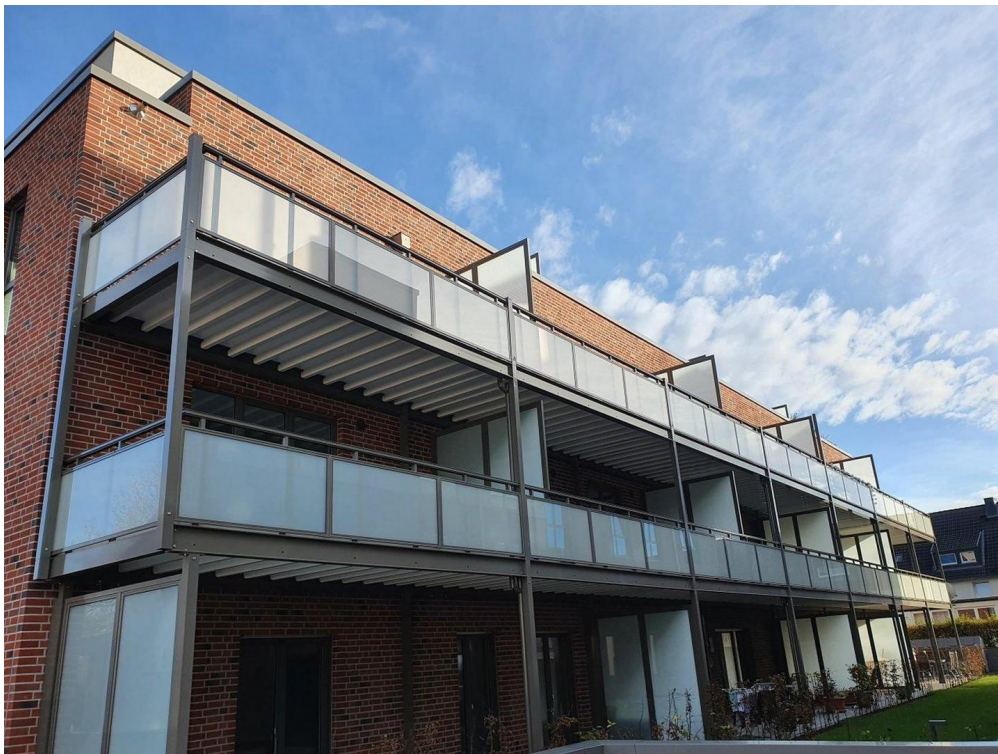


Vorderansicht

# Exposé - Galerie

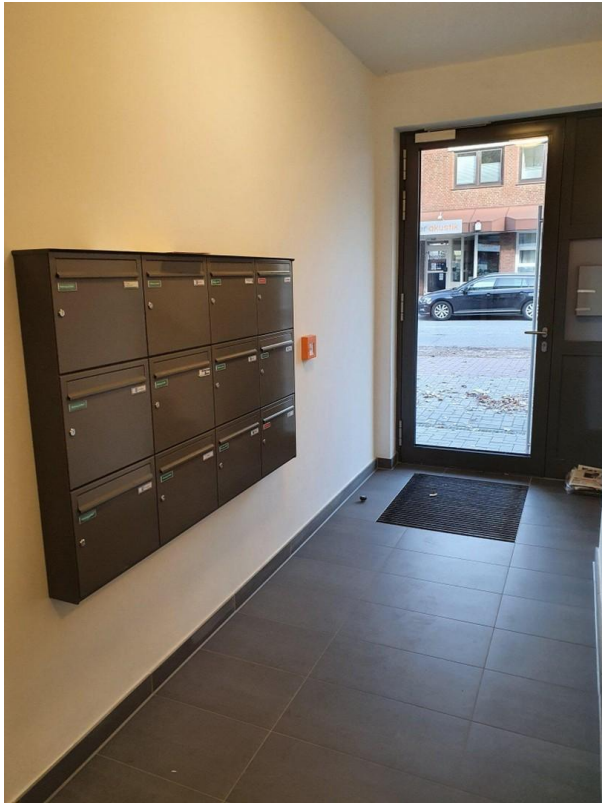


Innenhof



Rückseite

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit offener Küche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnen + Kochen



Kochfeld



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

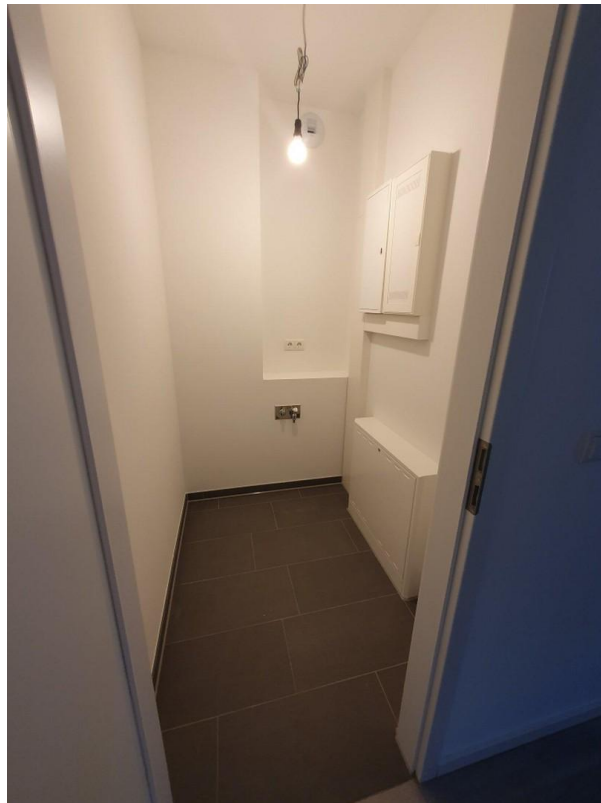


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

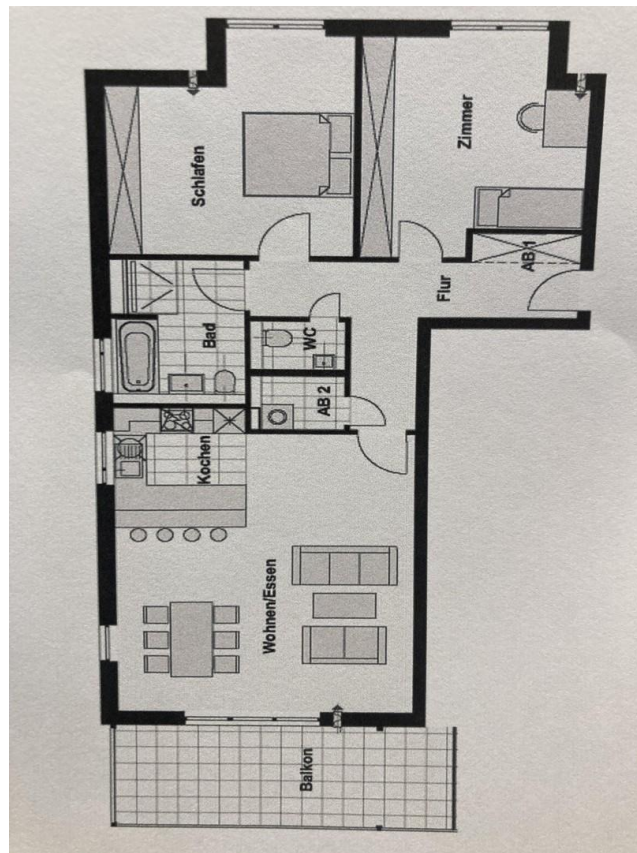


Keller

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Grundriss

# Exposé - Galerie

<b>Wohn-/Nutzflächen</b>		
<b><u>Wohnflächen:</u></b>		
Wohnen/Essen	32,80	m <sup>2</sup>
Kochen	6,90	m <sup>2</sup>
Schlafen	18,80	m <sup>2</sup>
Zimmer	17,20	m <sup>2</sup>
Bad	7,50	m <sup>2</sup>
WC	2,00	m <sup>2</sup>
Flur	10,90	m <sup>2</sup>
AB 1	1,30	m <sup>2</sup>
AB 2	2,30	m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	8,00	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>107,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca. Angaben

Wohnfläche