

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kaltenkirchen

### ERSTBEZUG, 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage mit Terrasse und EBK in Kaltenkirchen



Objekt-Nr. **OM-325443**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.241 € + NK**

24568 Kaltenkirchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.723 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	77,97 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	182 €	Badezimmer	1
Heizkosten	93 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	275 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung mit Stellplatz direkt vor dem Haus liegt in einer sehr gemütlichen kleinen Wohnanlage (9 Wohnungsparteien).

KfW 40 Standard.

Es gibt einen Wohnbereich mit offener Küche, einen Schlafraum, ein Kinderzimmer/Büro, ein Duschbad und einen Abstellraum. Der Kellerraum kann komfortabel mit einem Fahrstuhl erreicht werden.

Die Kaltenkirchener Innenstadt ist fußläufig gut zu erreichen (unter 1km).

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung.

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Abstellraum, Außenjalousien und Kellerraum.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt zentral. Einkaufsmöglichkeiten sind sehr gut zu Fuß erreichbar und öffentliche Verkehrsmittel können bequem fußläufig erreicht werden.

Kaltenkirchen ist eine liebenswerte Kleinstadt im Grünen. Die Stadt liegt nur etwa 30 Autominuten von Hamburg entfernt und verfügt über 2 direkte Autobahnanschlüsse an die A7. Die aufblühende Kleinstadt gehört dem Kreis Segeberg an und wird von dem für Holstein typischen Landschaftsbild eingerahmt. Die Vorzüge liegen darin, dass die Stadt trotz des Wachstums in den letzten Jahren Ihre kleinstädtliche Beschaulichkeit beibehalten hat und als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv ist.

### **Infrastruktur:**

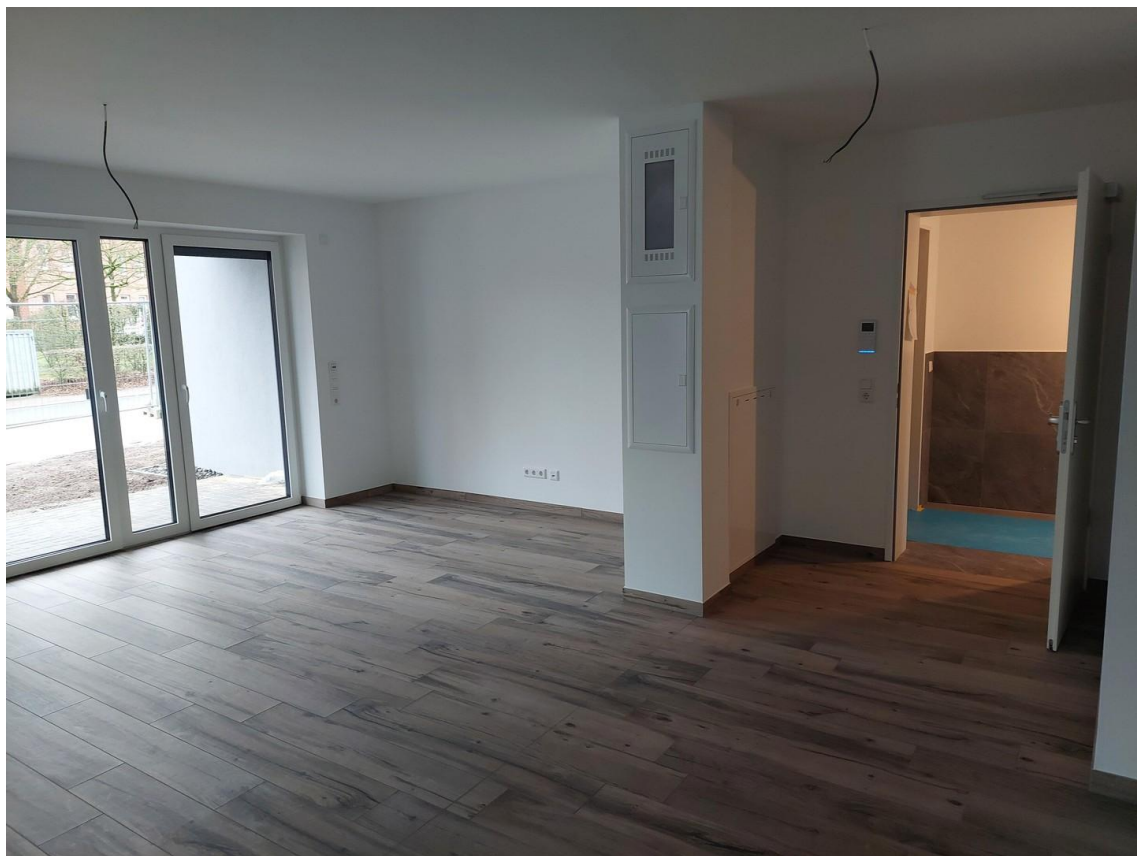
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Türeingang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

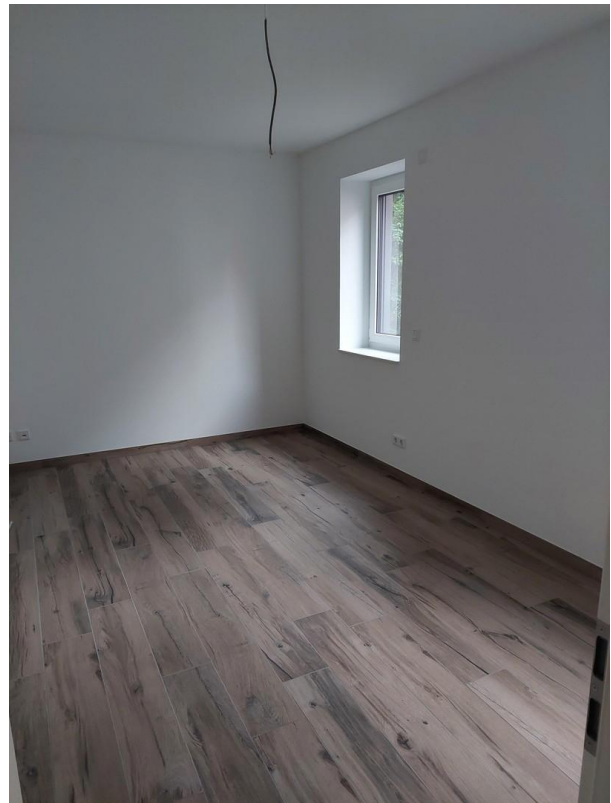
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Abstellraum

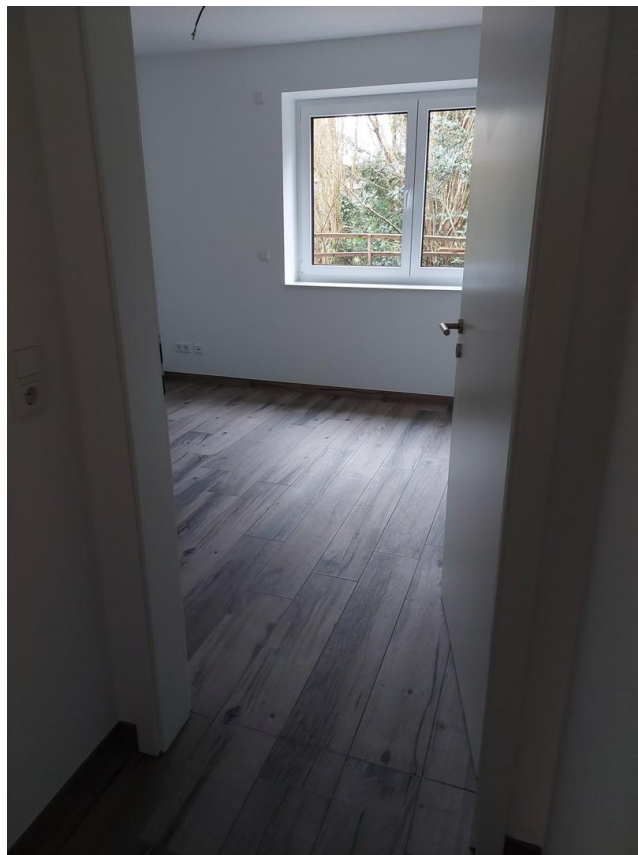


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Grundrisse

