

Exposé

Wohnung in Elmshorn

**3-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage Kaltenweide,
von privat, inkl. KFZ-Stellplatz, frei!**



Objekt-Nr. **OM-326768**

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

25335 Elmshorn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sofort frei verfügbar!

Diese schöne 3-Zimmer Wohnung liegt in beliebter Wohnlage Kaltenweide in ruhiger 2. Reihe.

Für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine Gelegenheit. Courtagefrei, von privat

Zur Wohnung gehört ein eigener PKW-Stellplatz.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt mit insgesamt nur 12 Wohnungen und zwei Hauseingängen.

Schöne gewachsene Umgebung mit überwiegend niedrigen Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäusern, Stadtvillen und Reihenhäusern.

Nach nur wenigen Stufen betritt man die Wohnung im Hochparterre durch einen Flur in das Wohnzimmer. Vom kombinierten Wohn-/Esszimmer erreichen sie die Küche und einen Wohnflur mit Zugang zum Bad, Gäste-WC, Schlafzimmer und Arbeits- bzw. Kinderzimmer. Die beiden Balkone betreten sie jeweils vom Wohn- oder Esszimmer. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum und ein PKW-Stellplatz.

Gemeinschaftsräume wie Fahrradkeller und Trockenräume stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Ein Energieausweis, gültig bis 20.08.2027, liegt vor. Der Energieausweis wurde vor der Heizungserneuerung und vor dem hydraulischen Abgleich erstellt

Die Heizungsanlage wurde 2020 komplett erneuert.

Der gesetzlich vorgeschriebene hydraulische Abgleich für die Wohnanlage und die Wohnung wurde 2023 durchgeführt.

Ausstattung:

- zentrale, ruhige Lage
- 2 x Balkon mit Markisen
- Garderobenflur
- Einbauchrank im Wohnflur
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Vollbad
- Gäste-WC
- Außenrollläden elektrisch an allen Fenstern und Türen
- Fenstergriffe abschließbar
- 2 x Markise
- Kellerraum mit Stromanschluss

PKW-Stellplatz

Außenrollläden an allen Fenstern.

Der Krückaupark in unmittelbarer Nähe lädt zu Spaziergängen ein. Einer der größten Sportvereine des Kreises Pinneberg und ein Tennisverein sind ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Kaufpreis: 289.000,- €

Hausgeld 294,95 €/mtl. inkl. Heiz- und Wasserkosten, Verwaltergebühr

+Instandhaltungsrücklage 150,05 €/mtl.

umlegbare Nebenkosten aktuell ca 260,- €/mtl.

Ausstattung

Ruhig und kurze Wege. Hohes Sicherheitsgefühl durch elektrische Außenrolläden und bevorzugte Wohnlage. Das Objekt liegt eingebettet in einer gewachsenen Umgebung.

Ausstattung:

- zentrale, ruhige Lage
- 2 x Balkon mit Markisen
- Garderobenflur
- Einbauchrank im Wohnflur
- Einbauküche ohne Elektrogeräte

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine:

Die Wohnung ist frei lieferbar.

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich

Bitte senden Sie zur Kontaktaufnahme ihren vollständigen Namen und ihre Telefonnummer. Ich rufe schnellstmöglich zurück.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Irrtümer und Eingabefehler vorbehalten Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Die Stadt Elmshorn mit ihren ca. 50.000 Einwohnern im Kreis Pinneberg liegt ca. 30 km nordwestlich der Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt ist über die Anbindung an die A23 in etwa 30 Minuten zu erreichen. Mit der Regionalbahn sind Sie nur 25 Minuten unterwegs

Das Objekt befindet sich in bevorzugter und ruhiger Lage mit sehr guter Infrastruktur. Eine Bushaltestelle ist in drei Minuten erreichbar. Der Bahnhof ist fußläufig ca. 10 Minuten entfernt. Der Krückaupark in unmittelbarer Nähe lädt zu Spaziergängen ein. Neben dem Krückaupark ist innerstädtisch der Steindampark und der Liether Wald am Stadtrand im Süden gelegen. Einer der größten Sportvereine des Kreises Pinneberg und ein Tennisverein sind ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Discounter fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Schwimmbad, Schulen, Ärzte und Apotheke sind nur Minuten entfernt. Restaurants, diverse Sportvereine und Fitness Studios sind vor Ort. Neben allen Regelschulen sind in Elmshorn Privatschulen, die Nordakademie sowie eine Waldorfschule ansässig.

Elmshorn ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Regionalbahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen in die Richtungen Hamburg / Westerland / Kiel.

Die AKN ermöglicht die Verbindung von Elmshorn, Barmstedt und Henstedt-Ulzburg.

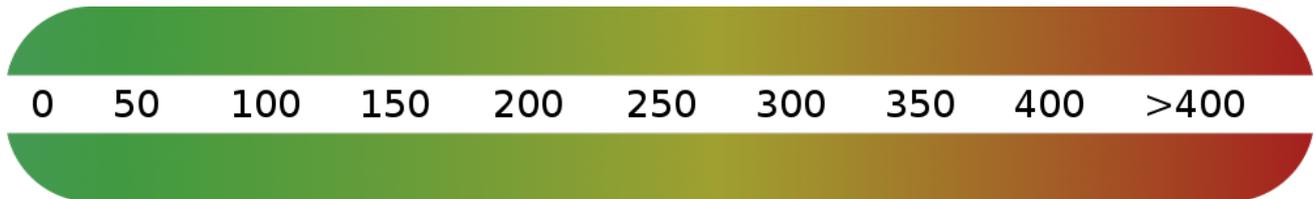
Die bevorzugte Wohnlage steht für eine hohe Lebensqualität. Ob Selbstnutzer oder Kapitalanleger, für jede/n eine gute Wahl

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Parkplätze



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Arbeitszimmer



Blick vom Flur

Exposé - Galerie



Küche



Blick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

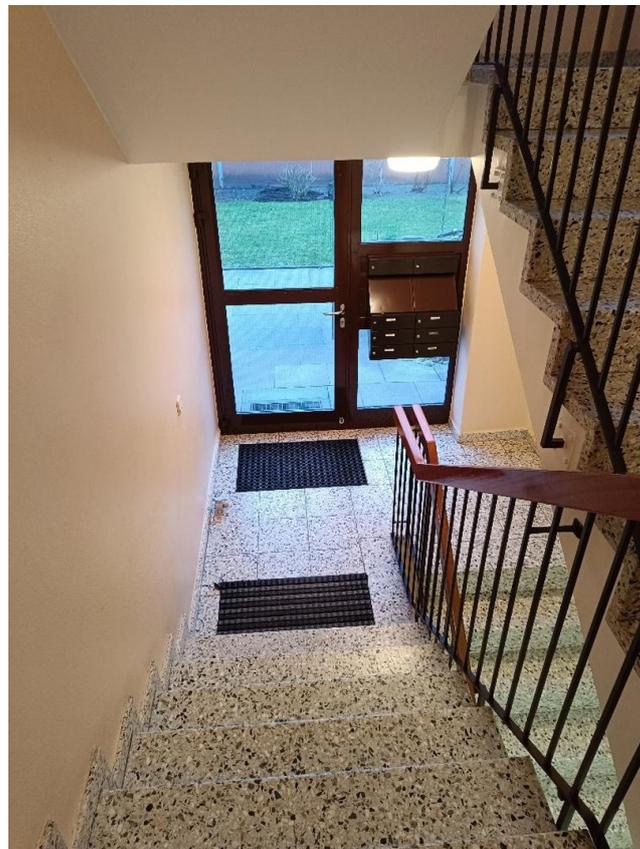


Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



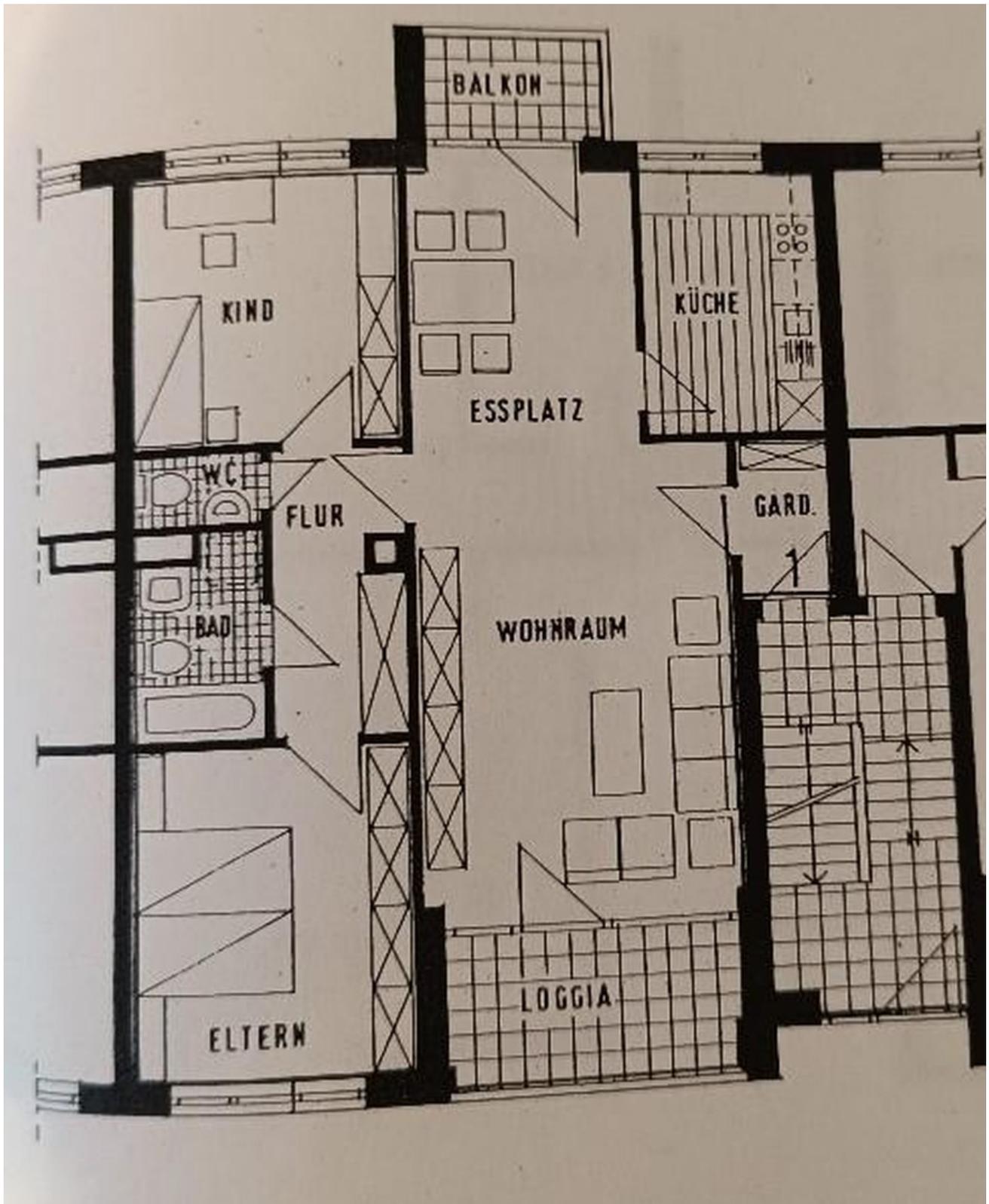
Nur wenige Stufen zur Wohnung

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

