

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schwentinental Moderne 4-Zimmerwohnung in Schwentinental OT Raisdorf



Objekt-Nr. **OM-328015**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia B.

24223 Schwentinental  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	328 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese gepflegte und moderne Vierzimmerwohnung im dritten Obergeschoss besticht durch ihre tolle und einzigartige räumliche Aufteilung. Die Dachgeschosswohnung ist mit ihren 102 m<sup>2</sup> ideal für ein Paar oder eine Familie aufgestellt. Die großzügige 24 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit herrlicher Süd-Westausrichtung lädt zum gemütlichen Verweilen und Sonnenbaden ein. Mit freiem Blick auf die Felder können Sie den Sonnenuntergang genießen. Durch die großen Fenster wird die Wohnung lichtdurchflutet. Ihr Auto können Sie im dazugehörigen Carport direkt vor der Tür abstellen. Das geräumige Kellerabteil bietet zusätzlich viel Platz. Zudem können Sie ihr Fahrrad im Fahrradkeller abstellen und ihre Wäsche im Gemeinschaftsraum aufhängen.

Die Wohnung gehört zu einer netten und ruhigen Hausgemeinschaft. Das Haus liegt in einem sehr ruhigen und gefragten Wohngebiet in Ralsdorf-Schwentinental. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kindergarten, sowie der Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe. Der große und grüne Innenhof, welcher frei genutzt werden kann, gehört zur Hausgemeinschaft dazu. Im Herbst können Sie sich an den Obstbäumen bedienen.

Da wir uns örtlich verändern, trennen wir uns von dieser schönen Wohnung.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklercourtage.

Energieeffizienzklasse: B (Energieausweis liegt bei Besichtigung vor)

Energieverbrauch 52 kWh

### Ausstattung

- Wohnung wurde 2021 vollständig renoviert
- Besondere Architektur: Pultdach (Deckenhöhe bis zu ca. 4 Metern)
- Küche mit Elektrogeräten
- großzügige Dachterrasse
- großer Kellerraum
- Ein Carportstellplatz direkt vor der Tür
- Elektrische Außenrolläden zur Sonnenseite von der Firma Dubau (2021)
- Insektenschutztür, sowie Fensterschutz in allen Räumen von der Firma Dubau (2023)
- Glasfaseranschluss in Vorbereitung

### weitere Angaben

- Verfügbar ab: Mai 2025 oder ggf. früher
- Objektzustand: gepflegt
- keine Käuferprovision, da Privatverkauf
- wesentlicher Energieträger: Gas
- 3. OG ohne Fahrstuhl
- Die Dachterrasse ist mit 6 m<sup>2</sup> in der Wohnfläche eingerechnet
- Hausgeld: 328 € (Großteil hiervon geht in die Instandhaltungsrücklage des Hauses)
- Warmwasser ist im Hausgeld enthalten

Sollten Sie Interesse an der Wohnung haben und diese besichtigen wollen, bitte ich um eine entsprechende finanzielle Zusicherung bzw. Nachweis den Kaufpreis zahlen zu können.

## **Ausstattung**

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

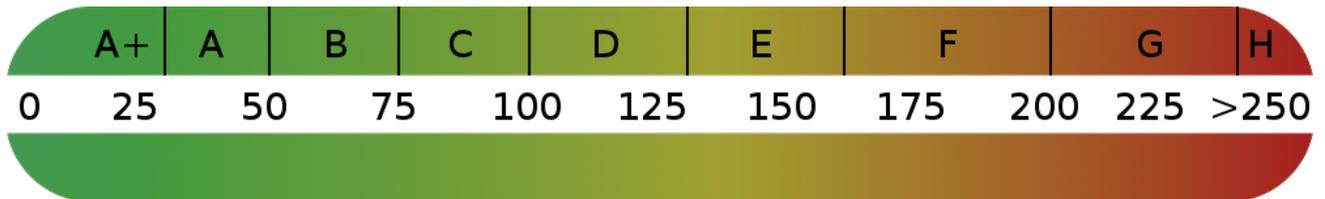
## **Lage**

### **Infrastruktur:**

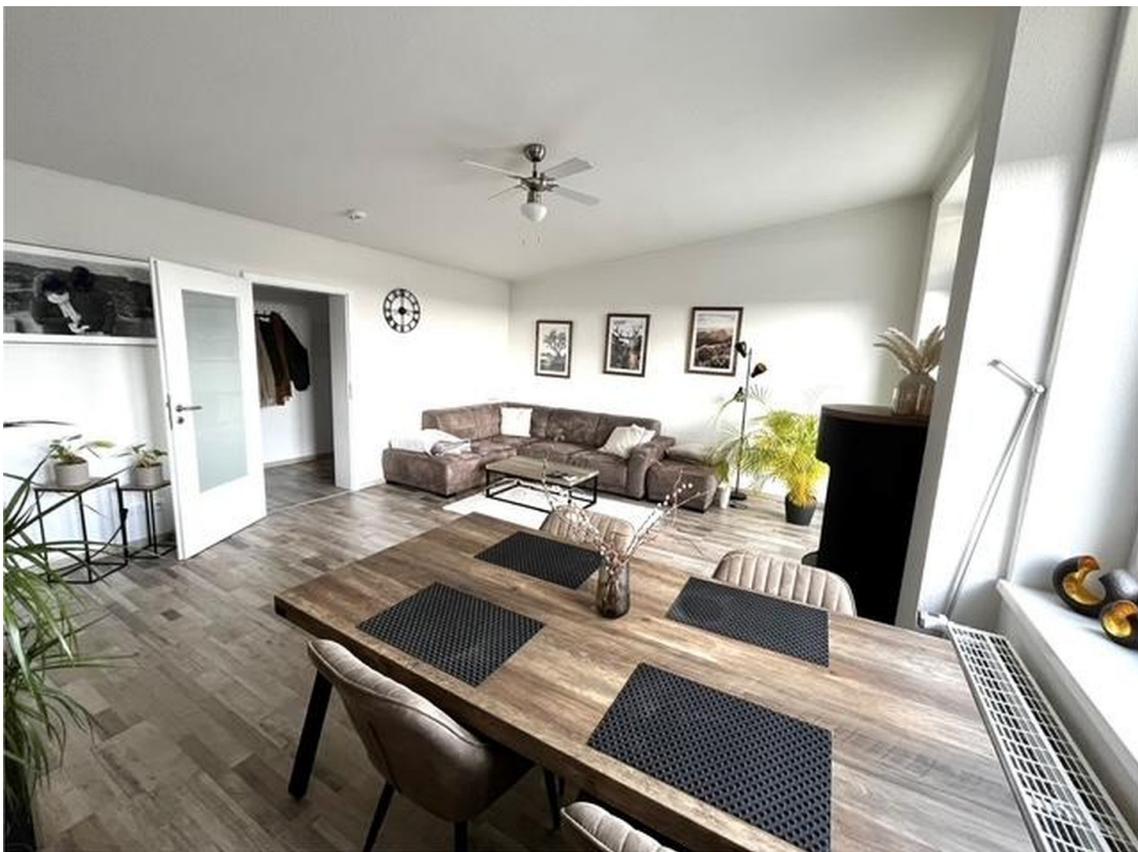
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Büro 1 / Kinderzimmer 1



Büro 2 / Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Blick Dachterrasse



Blick Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang Dachterrasse