

# Familienfreundliches Wohnen auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohn-und Nutzfläche

22844 Norderstedt, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-213



Wohnfläche ca.: 106 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## Familienfreundliches Wohnen auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohn-und Nutzfläche

Objekt ID	SF-213
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	22844 Norderstedt
Wohnfläche ca.	106 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	255 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	26 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kein Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Im Jahr 2002 wurden auf dem Grundstück insgesamt 10 Reihenhäuser als Niedrig-Energiehäuser von der Baufirma Mahnke errichtet.

Das hier angebotene Reihenendhaus ist nach WEG geteilt und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einem großzügigem Platzangebot.

Das Erdgeschoss punktet mit einem ca. 33 m<sup>2</sup> großen Wohn-und Essbereich, der Dank größtenteils bodentiefer Fenster mit viel natürlichem Tageslicht geflutet wird. Besonders erwähnenswert ist der Bereich des Dachgeschosses, der durch den bereits erfolgten Ausbau mit einer Nutzfläche von etwa 26 m<sup>2</sup> nochmal für richtig viel Platz und angenehmer Behaglichkeit sorgt.

Das Haus hat alles, was ein Wohnen mit Wohlfühlfaktor ausmacht. Die geschmackvolle Inneneinrichtung, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt wurde, unterstreicht den perfekt gepflegten Zustand des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen (1x Carport, 1 Außenstellplatz) sowie einem Gartenhaus.

## Ausstattung

Das Haus bietet Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort, um eine hohe Lebensqualität zu genießen. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

### Erdgeschoss

- ca. 33 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn-und Essbereich
- abgetrennte Küche in Holzoptik
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum unter der Treppe
- manuelle Außenrollläden

### Obergeschoss

- drei Zimmer mit Größen von ca. 10,5 m<sup>2</sup>/ ca. 13 m<sup>2</sup> sowie ca. 14 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne und Dusche

### Ausgebautes Dachgeschoss im Jahr 2006

- Nutzfläche von ca. 26 m<sup>2</sup>
- kleine Abstellkammer

Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2015. Für die Warmwasseraufbereitung dient eine Solaranlage. Im Haus befinden sich 2-fach verglaste Kunststoffenster. Die CO<sup>2</sup> Treibhausgasemission beträgt 45 kg/(m<sup>2</sup>a).



Nennenswerte Modernisierungen:

- Erneuerung der Bodenbeläge (Laminat) im Obergeschoss (2002), im Dachgeschoss (2016) und im Wohnzimmer (2018)
- teilweiser Austausch der Zimmertüren im Erdgeschoss (2019/2021)
- Gäste WC Teilmodernisierung 2019
- Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme 2015

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlorgespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.07.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

### RUHIGER UND NATURNAHER STADTTEIL

Das Reihenhaus befindet sich am Stadtrand in Norderstedt-Harksheide und von der Hauptstraße abgewandt.

### SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Bis zur A7 AS Quickborn sind es nur wenige Minuten mit dem Auto. Von Norderstedt aus erreicht man mit dem Auto in rund 50-60 Minuten die Landeshauptstadt Kiel, in rund 90 Minuten die Nord- oder die Ostsee und in 30 Minuten das Zentrum von Hamburg. Die Hamburger Innenstadt ist mit der AKN und ab Norderstedt-Mitte mit der U-Bahn (Linie U1) in ca. 45 Minuten erreichbar.

### INTAKTE INFRASTRUKTUR

In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten und Ärzte.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

