

# Wohnen Deluxe – top modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit Einzelgarage

25469 Halstenbek, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-65



Wohnfläche ca.: **143,03 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5**



## Wohnen Deluxe – top modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit Einzelgarage

Objekt ID	SF-65
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	25469 Halstenbek
Etage	5
Wohnfläche ca.	143,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Luxus
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Garage, Gäste-WC, Massivbauweise, Personenaufzug, Sauna, Seniorengerecht, Separates WC, Swimmingpool
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.
Hausgeld	530 EUR



## Objektbeschreibung

Die 2017/2018 modernisierte Wohnung im 5. Obergeschoss mit Fahrstuhl präsentiert sich in einer hochwertigen Ausstattung mit klaren Linien, zeitgemäßen Farben und großen Fensterflächen, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen.

Die 1972 gebaute Wohnanlage bietet den Bewohnern eine außergewöhnliche Wohlfühlatmosphäre.

Allgemein zugängliche Highlights sind das Schwimmbad mit Sauna und Terrasse im Basisgeschoss sowie ein Waschcenter im oberen Bereich.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- 5 großzügig geschnittene Zimmer mit bodentiefen Fenstern, tlw. neue Schallschutzfenster
- moderne Einbauküche der Marke MUSTERRING im aktuellen Design, hochwertigen Materialien sowie ausgereiften Funktionen mit Geschirrspüler, blickhoher Backofen mit Induktionsfeld, Kühl-Gefrierkombination
- Bad mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- separates Gäste WC
- Echtholzparkett
- 3 Balkone
- Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Abstellraum im Keller
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Personenaufzug in der Wohnanlage
- Einzelgarage

Im monatlichen Hausgeld von ca. 530 € sind die Heizkosten sowie die anteilige Rücklage von ca. 188,55 € bereits enthalten. Lt. Wohngeldabrechnung für 2018 betragen die umlagefähigen Nebenkosten ca. 233 €.

## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt 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 Kennenlerngespräch 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	29.07.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	142,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Der Ortskern von Halstenbek mit den Geschäften, Ärzten sowie dem Wochenmarkt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 20 Fahrminuten. Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen durch die direkte Nähe zur A7/A23, den Bus-Bahnhof und den S-Bahn-Anschluss mit der Linie S3 (Haltestelle Halstenbek) nach Hamburg sowie nach Pinneberg gegeben.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Wohnbereich

