

Vielleicht bald Ihr Zuhause - klassisches Reihenhaus zum richtig  
wohlfühlen

## Preise & Kosten

|           |  |
|-----------|--|
| Courtage  | 3 Prozent<br>Käuferprovision inkl.<br>Umsatzsteuer |
| Kaufpreis | 348.000 €  |



## Objektbeschreibung

Ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Das war bei der ersten Besichtigung dieses Reihenendhauses sofort unser Gedanke. Das gepflegte Zuhause ist zusammen mit drei weiteren Reihenhausscheiben nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Es ist klassisch und optimal geschnitten. Herzstück ist der geräumige und mit Parkett ausgelegte Wohn-/Essbereich. Vielleicht können Sie hier schon im Spätsommer einziehen und dann die nach Westen ausgerichtete Terrasse noch ein wenig genießen. Durch die angebaute und verglaste Überdachung verschneit einen nicht jeder Regenschauer sofort nach drinnen und angenehme Wärme hält sich dort bis weit in den Abend. Praktisch ist das vorhandene Gartenhaus zur Aufbewahrung von Schubkarre, Rasenmäher etc.

Doch schauen wir wieder ins Haus. Erfreulich ist die Lage der Küche, denn sie grenzt direkt an das Esszimmer an. Die Zwischenwand kann entweder an Ort und Stelle verbleiben oder Sie können über eine offene Küche nachdenken (vorher mit einem Statiker abstimmen!).

## Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 96 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 235 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 3                  |
| Schlafzimmer      | 2                  |
| Stellplätze       | 1                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Baujahr           | 1982               |



Bemerkenswert ist ebenfalls, dass an fast allen Fenstern Rollläden vorhanden sind.

Eine Etage höher erwarten Sie zwei sehr gut geschnittene und gemütliche Räume. Beide kommen als Schlafzimmer oder als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer in Frage. Schön groß ist hier auch das Bad, welches mit einer Dusche mit Echtglaskabine und einer Wanne ausgestattet ist. Und es ist positiv, dass ein Fenster für eine optimale Belichtung und Belüftung sorgt. Ganz oben befindet sich der Spitzboden, auf dem reichlich Stauraum vorhanden ist. Er ist über eine Ausklappleiter erreichbar. Der bisherige Eigentümer war Angler und hatte sich dort sogar einen Hobbyraum zu diesem Thema eingerichtet. Richtig viel Platz bietet auch der Vollkeller der Immobilie. Schmutzige Dinge müssen praktischerweise nicht durchs Haus getragen werden, sondern können über den Außenzugang in den Keller gelangen. Und auch für Ihr Auto ist gesorgt. Es steht sicher im Carport direkt neben dem Haus.

## Ausstattung

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche         | Einbauküche            |
| Heizungsart   | Zentralheizung         |
| Befeuerung    | Gas                    |
| Gartennutzung | Ja                     |
| Unterkellert  | Ja                     |



## Lage

Hier und in Norderstedt insgesamt stimmt die Mischung. Sie haben in der viertgrößten Stadt Schleswig-Holsteins eine hervorragende Infrastruktur, die Metropole Hamburg nebenan und gleichzeitig fast immer sehr viel Grün in der direkten Umgebung.

Das gilt auch für das angebotene Endreihenhaus in einer nur wenig befahrenen Anwohnerstraße. Auch Fluglärm ist hier praktisch kein Thema. Stattdessen gehen Sie einfach einige hundert Meter und spazieren entlang von Wiesen und Feldern und genießen die Natur. Ein Umfeld, welches gerade auch für Kinder ideal ist. Für sie liegt die Grundschule nur gut 5 Minuten Fußweg entfernt und die weiterführenden Schulen sind bequem mit dem Rad erreichbar. Und auch die Eltern haben kurze Wege. Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der Ulzburger Straße und im Erlengang. Das Rathaus von Norderstedt erreichen Sie mit dem Rad in gut 10 Minuten. Dort finden Sie u. a. das Spectrum-Kino, den Festsaal TriBühne, die Stadtbücherei, gemütliche Restaurants und Ärzte aller Fachrichtungen.

## Energieausweis

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Gebäudeart                    | Wohnimmobilie             |
| Energieausweis Art            | Verbrauch                 |
| Energieverbrauchskennwert     | 212,2kWh/m <sup>2</sup> a |
| Baujahr lt.<br>Energieausweis | 1982                      |
| Energieeffizienzklasse        | G                         |



Und der beliebte Stadtpark mit Strandbad, Wasserskianlage etc.  
Und wenn Sie Norderstedt verlassen müssen, dann steigen Sie beispielsweise am Bahnhof Quickborner Straße in die AKN und können nach Umstieg in die U1 in die Hamburger City fahren. Mit dem Auto gelangen Sie hingegen zügig zur A7 oder über die Schleswig-Holstein-Straße rasch in die Hansestadt. Aber sicher freuen Sie sich immer wieder auf den Rückweg in Richtung Ihres schönen Zuhauses in ruhiger und grüner Lage von Norderstedt..

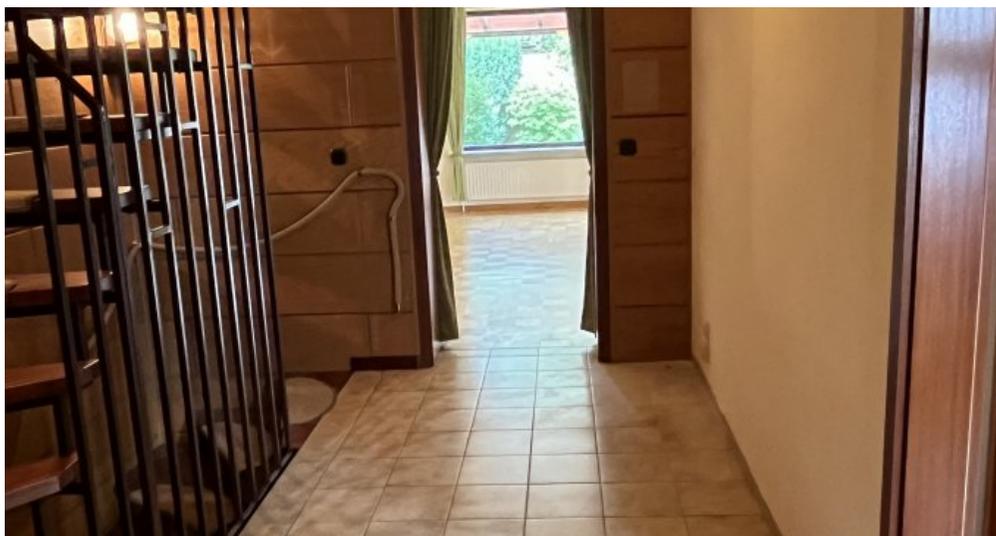


## Ausstattung



## Sonstiges

\*\*\* WICHTIG \*\*\* Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!  
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Flur mit Treppenaufgang



Gemütliche Zimmer



im Dachgeschoss



Bad mit Dusche,



Wanne und Fenster

## Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8  
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918