

Exposé

Reihenhaus in Norderstedt

Erstbezug nach Top-Sanierung: Provisionsfreies Reihenmittelhaus in Norderstedt



Objekt-Nr. OM-248281

Reihenhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Bibow

Wilhelm-Leibniz-Stieg 8
22846 Norderstedt
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	262,00 m ²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	94,72 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	41,03 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das frisch sanierte Reihenmittelhaus befindet sich in Norderstedt-Friedrichsgabe und wird courtagefrei und bezugsfertig direkt vom Eigentümer verkauft. Es wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet und ist Teil einer Reihenhausanlage. Die Grundstücksgröße beträgt 262 m². Der Grundriss des Hauses bietet viel Platz über drei Ebenen und eignet sich perfekt für alle, die ruhig und familiär wohnen möchten.

Das Haus mit Terrasse, Balkon und kleinem Garten liegt in einer Sackgasse in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet modernen und bequemen Wohnkomfort zugleich. Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Norderstedt perfekt.

Es wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss durchgeführt, einem schnellen Einzug für Sie oder Ihre Mieter steht nichts im Weg.

Unter anderem wurden die Bodenbeläge mit Echtholzleichenparkett und modernen Fliesen sowie die Haustür und alle innenliegenden Türen erneuert. In der Küche wurde eine neue, helle Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten verbaut sowie das Vollbad und das Gäste-WC komplett modernisiert. Die Elektroverteilung ist auf dem neuesten Stand der Technik. Außerdem wurden alle Fenster erneuert und auch der Balkon saniert.

Mit eigener Garage direkt unten im Haus sowie einem pflegeleichten Garten nach hinten raus Richtung Südwesten lässt das Haus keine Wünsche offen.

Ausstattung

Das Reihenhaus hat einen äußerst praktischen Grundriss und erstreckt sich auf einer Grundfläche von ca. 95 m² über drei Ebenen.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Wohnräume und der Flur wurden mit neuem hochwertigem Echtholzleichenparkett versehen und in Küche, Bad und Gäste-WC sowie im Eingangsbereich wurden weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Des Weiteren wurden alle Fenster, die Haustür und alle Innentüren sowie die Schalter und Steckdosen erneuert. Auch die Holzterrasse, die sich durch alle drei Geschosse zieht, wurde einem neuen Schliff unterzogen.

Nachdem Sie Ihr Auto bequem in der Garage oder davor geparkt haben, betreten Sie das Haus durch die neue, moderne Eingangstür. Dort erwartet Sie ein Windfang und Flur mit genügend Platz für die Garderobe. Links befindet sich direkt das modernisierte, helle Gäste-WC mit Tageslicht, das mit einem Hänge-WC mit Soft-Close Funktion und einem Waschtisch sowie Spiegel ausgestattet ist.

Weiter durch den Flur befindet sich hinten ein Vorratsraum sowie Waschküche und Heizungsraum. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2007. Hier wurde auch der neue Sicherungskasten installiert, im Haus wurde die komplette Elektrik erneuert.

Im Flur geht es dann die freie Holzterrasse nach oben ins Obergeschoss. Dort fällt Ihr Blick nach links in das knapp 25 m² große und helle Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront und dem direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Hier haben Sie viel Gestaltungsraum für eine entspannende Lounge-Ecke und einen großen Esstisch, wo Sie Ihre Gäste gemütlich bewirten können.

Denn direkt daneben befindet sich Ihre neue Küche mit Fenster für eine gute Belüftung. Die Einbauküche in L-Form ist modern gestaltet mit weißen, glänzenden Schränken und einer anthrazitfarbenen Arbeitsfläche. Sie ist mit neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Für Ihren Komfort beim Kochen sorgt die Fußbodenerwärmung.

Auf der gleichen Ebene gibt es außerdem ein weiteres, kleineres Zimmer, das sich sehr gut als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet.

Weiter über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Auf dieser Ebene finden Sie pure Entspannung: Hier kommen Sie links in das gut 22 m² große, ruhige Schlafzimmer nach hinten raus, von wo aus Sie auch auf den schönen, sanierten Balkon gelangen. Perfekt, um bei Ihrem morgendlichen Kaffee den Blick entspannt über die Gärten schweifen zu lassen.

Auf der anderen Seite befindet sich das zweite Kinderzimmer oder Gästezimmer mit einer breiten Fensterfront in der Dachgaube, das dadurch wunderbar viel Licht bietet.

Zwischen den beiden Zimmern liegt das modern gestaltete und hell geflieste Vollbad, das komplett erneuert wurde. Das Badezimmer verfügt nun über eine schöne Badewanne mit einer modernen Duschvorrichtung und Glas-Duschwand, einen neuen Waschtisch mit zwei großen Schubladen und ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion. Für angenehme Wärme sorgen ein Handtuchheizkörper und eine Fußbodenerwärmung.

Ihre Abende können Sie zukünftig entspannt auf Ihrer großzügigen Terrasse mit Südwest-Ausrichtung verbringen. Diese ist mit Steinplatten ausgelegt und lässt sich prima in ein Sonnendeck für gemütliche Stunden draußen verwandeln.

Der Garten liegt ruhig und ist mit seiner praktischen Größe groß genug zum Spielen, Toben oder Gärtnern und erfordert keine anstrengende Pflege.

Für den schnellen Zugang ins Erdgeschoss zu Wäsche oder Gartengeräten gibt es hier auch eine praktische Außentreppe.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung (2007)

Energieträger: Erdgas

Wannenbad mit Fußbodenerwärmung

Garage mit elektrischem Tor

Kelleraußentreppe auf Gartenseite

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten. Die sonstige Möblierung kann nach Absprache übernommen werden.

Sie kaufen die Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen daher die in Norderstedt üblichen ca. 3,57% Maklercourtage (inkl. MwSt.) für Käufer.

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Unser Kerngeschäft liegt im provisionsfreien Verkauf von komplett renovierten Wohnimmobilien im Hamburger Raum.

Wir bieten Rundum-Sorglos-Pakete für Käufer und Verkäufer: <https://www.paulundpaul.net/unsere-leistungen/>

****Wir kaufen Ihre Immobilie, egal in welchem Zustand!****

Ihnen gefällt, was wir aus dieser Immobilie gemacht haben und Sie möchten unkompliziert Ihre eigene Wohnung oder Ihr Haus verkaufen?

Wir kaufen Ihre Immobilie so, wie sie ist - auch mit Schäden und ohne Verkäuferhaftung!

Kontaktieren Sie uns einfach unter <https://www.paulundpaul.net/verkaufen/>

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Dieses umfangreich sanierte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse in Norderstedt im Ortsteil Friedrichsgabe.

Sie wohnen in einer schönen, ruhigen Wohngegend und profitieren trotzdem von einer sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: An der Hauptstraße Syltkuhlen haben Sie Anschluss an zwei Buslinien, die Sie direkt zur U-Bahn- und AKN-Station Norderstedt-Mitte oder Richtung Norden bringen. In direkter Umgebung erreichen Sie mit dem Rad auch in weniger als 5 Minuten die AKN-Station Moorbekhalle.

Die Nähe zur Autobahn A7 und den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel macht diese Wohnung ebenfalls besonders attraktiv für Berufspendler.

Familien werden sich hier besonders wohlfühlen: Im Umkreis von 2 Minuten Fahrzeit gibt es eine Kindertagesstätte und einen Kindergarten, in rund 5 Minuten Fahrzeit erreicht man weitere Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zwei Grundschulen, das Lessing-Gymnasium, die Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe und ein Berufsbildungszentrum.

Einkäufe kann man sehr gut direkt in Friedrichsgabe oder im ca. 4 km entfernten Herold-Center erledigen, wo es auch eine gute ärztliche Versorgung gibt.

In Norderstedt lässt es sich entspannt im Grünen leben. Erholung und Möglichkeiten für sportliche Betätigung finden Sie im nahe gelegenen, ausgedehnten Rantzauer Forst. Für die Kinder ist das Freizeitbad Arriba in Garstedt ein beliebter Anziehungspunkt.

Es gibt außerdem einen großen Stadtpark in Norderstedt mit Attraktionen wie Wasserskianlage, Freibad und Hochseilgarten. Auch die diversen Naturschutzgebiete und vielen Reitställe inklusive 44km Reitwege im und um das Stadtgebiet herum sind eine Besonderheit Norderstedts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke

Exposé - Galerie



Terrasse in der Abendsonne



Pflegeleichter Garten

Exposé - Galerie



Neue moderne Einbauküche



Arbeitszimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG Ansicht 1



Schlafzimmer DG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Sanierter Balkon Dachgeschoss



Kinderzimmer DG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG Ansicht 2



Badezimmer Dachgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Vorgarten



Eingangsflur

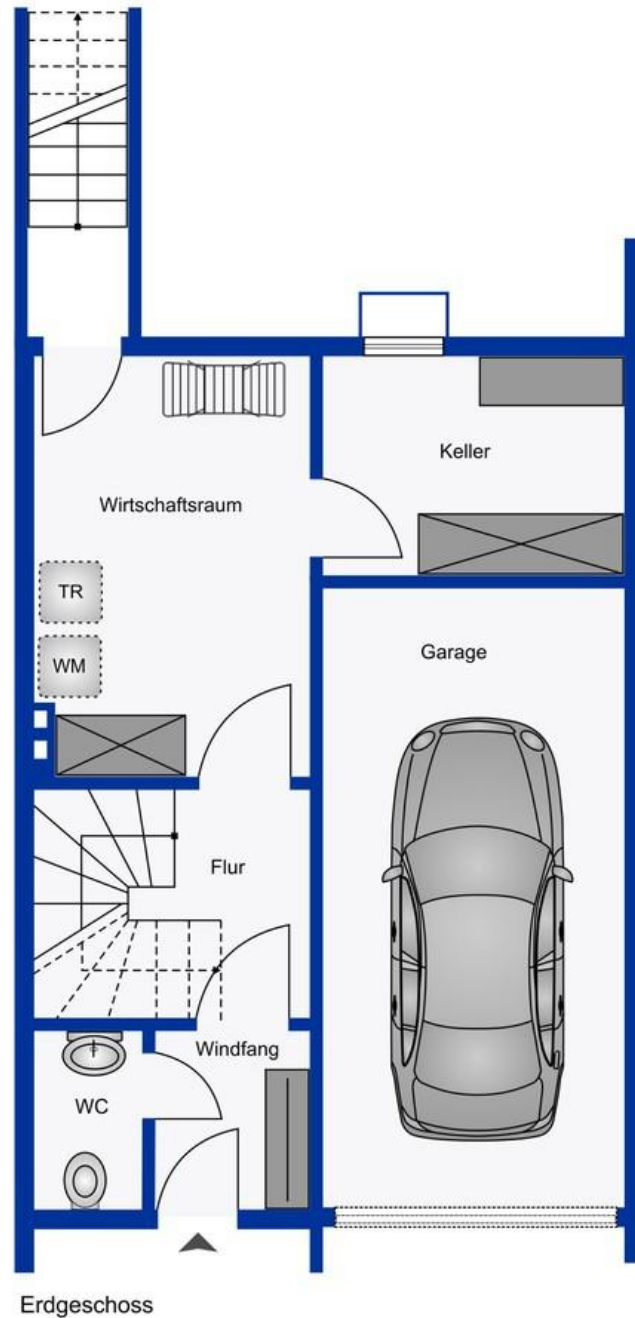


Garage

Exposé - Grundrisse



Paul & Paul
IMMOBILIEN GMBH

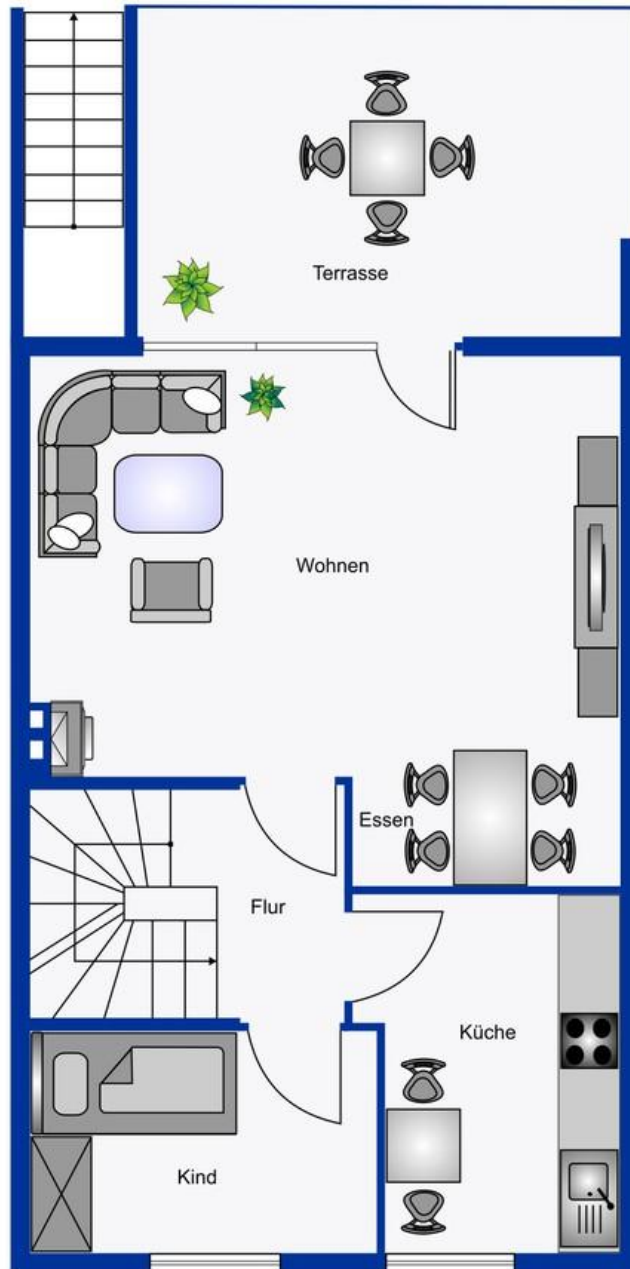


Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



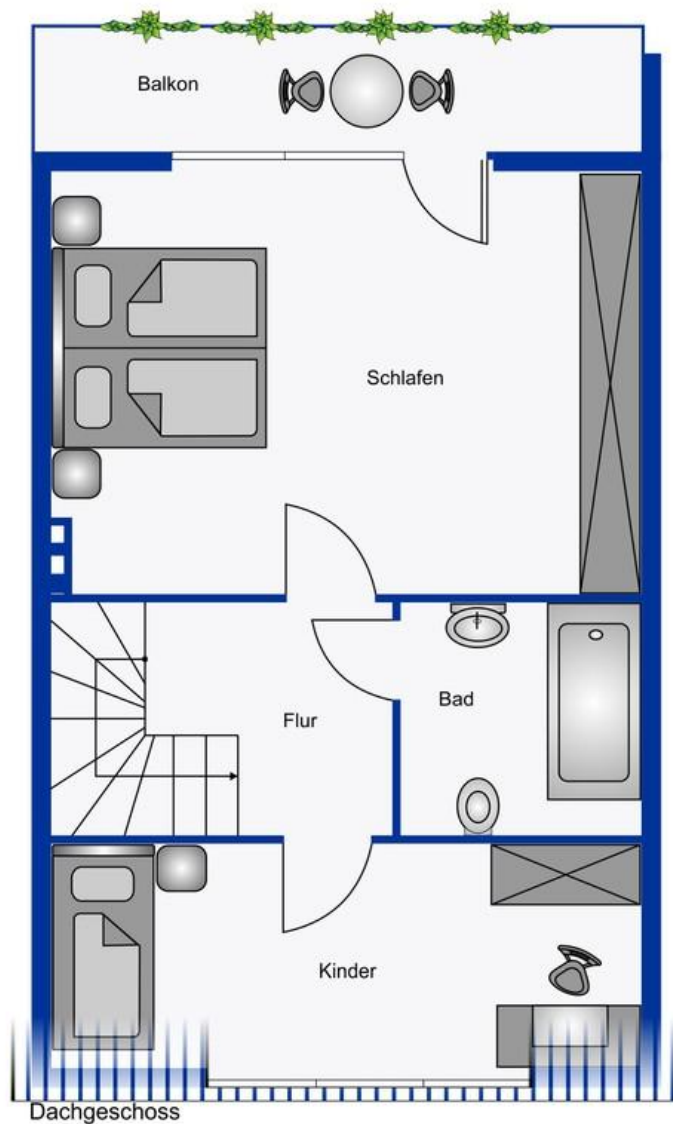
Paul & Paul
IMMOBILIEN GMBH



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss