

EXPOSÉ

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in gepflegter Wohnanlage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 25469 Halstenbek
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 64 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 273,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 5

**Kaufpreis
€ 275.000,-**

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung
> Halstenbek
> 2 Zimmer

> 64 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR936



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	25469 Halstenbek
Baujahr	2005
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaufpreis	275.000,- €
Hausgeld (ca.)	273,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	67,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-11-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2005 errichtet und umfasst insgesamt 48 Wohneinheiten, verteilt auf die Hauseingänge 10 bis 16. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Den Bewohnern stehen zudem eine gemeinschaftliche

Waschküche, Trockenräume sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Ausstattung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, eine hochwertige Ausstattung sowie ihre zentrale Lage in Halstenbek. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² bietet sie ein modernes Wohnkonzept für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und verfügt über einen neuwertigen Induktions-Herd aus dem Jahr 2025. Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnung. Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Halstenbek gehört zum Kreis Pinneberg und grenzt unmittelbar an die Hansestadt Hamburg. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Lage nahe dem Ortskern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Banken sind bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Zudem überzeugt auch der Freizeitwert: Zahlreiche Grünflächen, der Forst Klövensteen, die Elbe sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Autobahnen A23 und A7 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt ebenso komfortabel wie mit der S-Bahn (Linien S3 und S5). Die Fahrzeit in die Hamburger City beträgt je nach Verkehr etwa 30 Minuten.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, Kennwert: 67,3 kWh(m²*a) vor, Baujahr Gebäude: 2005, Baujahr Wärmeerzeuger: 2005, Energieeffizienzklasse: A

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Halstenbek
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR936



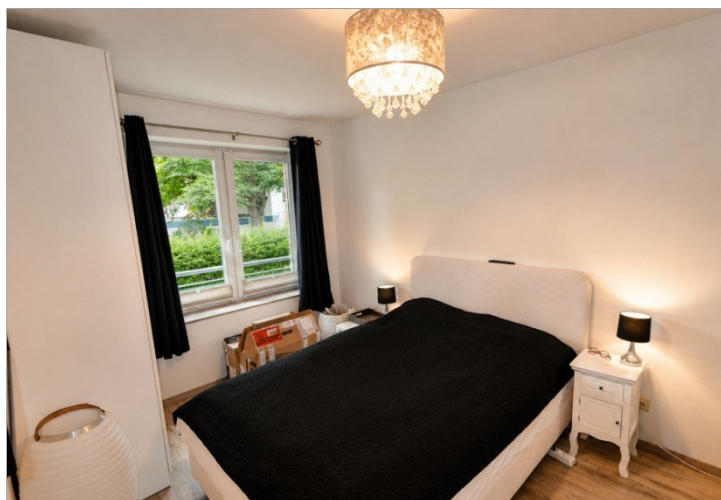
Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Halstenbek
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR936



Küche



Fahrradstuhl



Bad



Hausansicht vorne



Flur

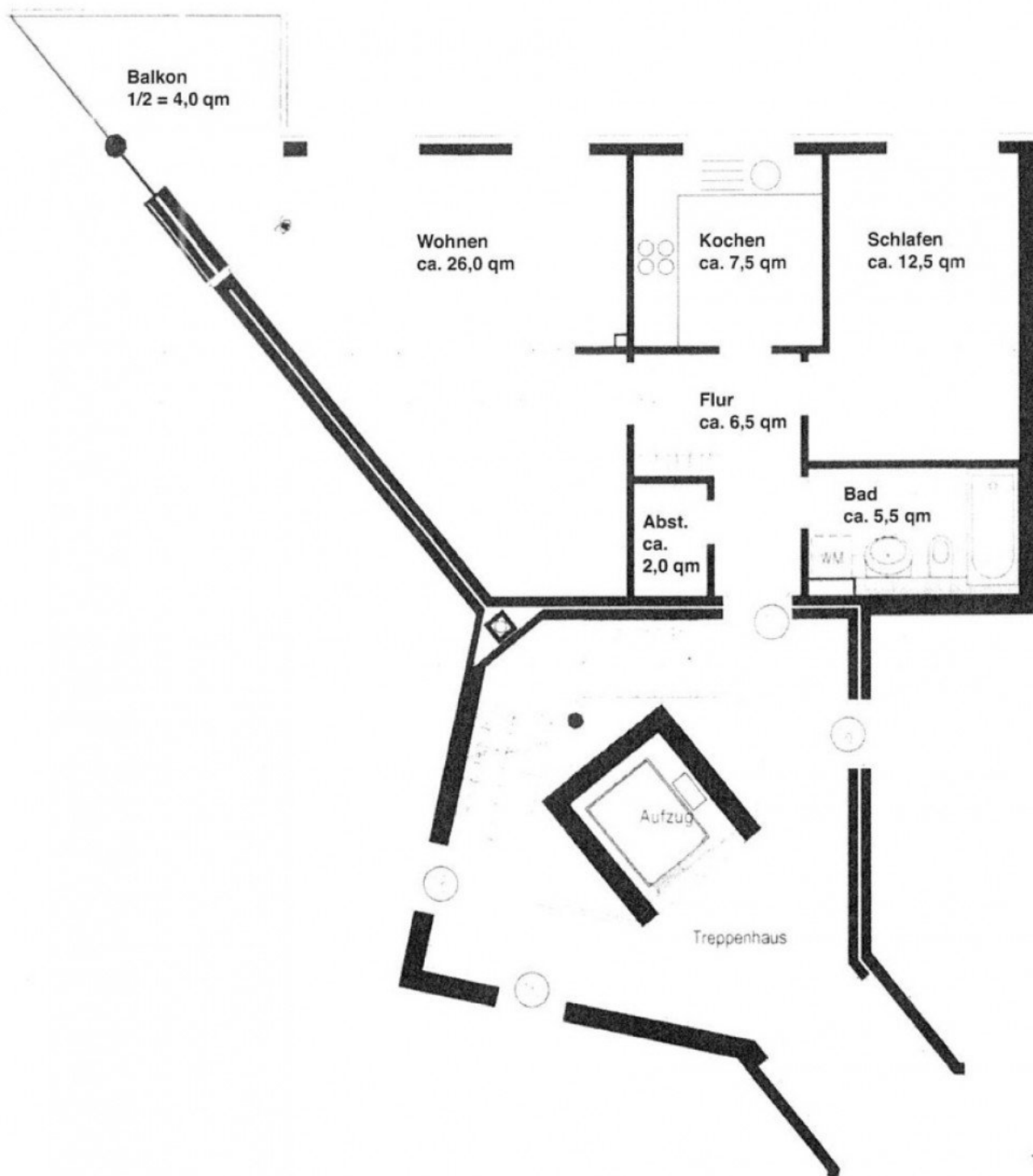


Hausansicht hinten

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Halstenbek
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR936



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Halstenbek
- > 2 Zimmer

- > 64 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR936



Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325
E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt
Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: