

Amoreal
Immobilien

Norderstedt – Harksheide | Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf Traumgrundstück

22844 Norderstedt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: DaW-2023174335



Wohnfläche ca.: **235 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **749.000 EUR**



Norderstedt – Harksheide | Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf Traumgrundstück

Objekt ID	DaW-2023174335
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22844 Norderstedt
Wohnfläche ca.	235 m ²
Nutzfläche ca.	94 m ²
Grundstück ca.	2.003 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Kunststoffboden, Laminatboden, Sauna, Stellplatz, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	749.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses große Zweifamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung liegt im schönen Norderstedter Stadtteil Harksheide, in dritter Reihe, auf einem grünen und weitestgehend nicht einseharen Grundstück mit insgesamt 2.003 m² und wurde zuletzt als Einfamilienhaus genutzt mit separater großer Einliegerwohnung.

Durch drei separate Eingänge kann das Haus auch mit zwei vollwertigen Wohneinheiten sowie einer kleinen Gästewohnung genutzt werden. Derzeit wird das Haus in zwei Wohneinheiten genutzt, sodass die Gästewohnung der unteren Wohneinheit zugehörig ist. Das abtrennen einer dritten Einheit ist mit minimalsten Aufwand umsetzbar.

Das Erdgeschoss verfügt auf ca. 142 m² über fünf Wohn- und Schlafzimmern, ein Gäste-WC, ein Duschbad sowie ein Wannenbad en suite, abgehend vom Elternschlafzimmer, und zwei separaten Einbauküchen. Über das hintere Wohnzimmer lässt sich die große überdachte Terrasse in westlicher Ausrichtung betreten, welche Ihnen auch den Zugang zu der tollen Sauna bietet.

An der Nordseite des Hauses befindet sich der Zugang zu der Wohnung im Obergeschoss (93 m²). Nach Betreten des Windfangs führt eine Treppe in die großzügige Wohnküche, welche mit über 38m² Wohnfläche den Mittelpunkt dieser Wohnung stellt. Die offene Einbauküche besitzt eine einen Herd mit Ceranfeld und Backofen sowie einen Waschmaschinen- und Spülmaschinenanschluss.

Ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, ein Büro und der Zugang zur Dachterrasse runden das Obergeschoss ab.

Der Spitzboden beherbergt das Schlafzimmer sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Ausstattung

Das Haus befindet sich nach §35 (1) BauGB im Außengebiet und gilt somit als zu erhalten. Ein Abriss des bestehenden Hauses und eine darauffolgende Neubebauung ist nicht möglich.

Dem Umbau des bestehenden Objekts nach Ihren Wünschen oder dem Bewohnen in derzeitiger Aufteilung steht selbstverständlich nichts im Wege.

- 2.003 m² Grundstück
- aufteilbar in insgesamt drei Wohneinheiten (derzeitig zwei)
- Baujahr ca. 1959, Anbau 1994
- massive Bauweise
- Gas-Zentralheizung neu in 2022 (Noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)
- Leitungen und Elektrik erneuert in 1994





- drei separate Einbauküchen
- Kaminofen
- große überdachte Terrasse mit Außensauna
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Dachterrasse mit Wintergarten
- Bad en suite im Erdgeschoss mit Duschwanne
- Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- drei Carport Stellplätze
- Wallbox
- zusätzlicher Heizungsraum mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum

Sonstiges

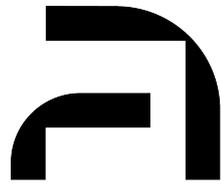
Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.05.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	166,80 kWh/(m ² ·a)



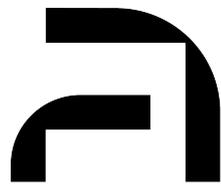


Amoreal
Immobilien

Energieeffizienzklasse

F





Amoreal
Immobilien

Lage

Norderstedt ist mit seinen 79.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Dieses gepflegte Familienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße von Norderstedt, die Ihnen und Ihren Kindern ein sicheres und familienfreundliches Umfeld bietet.

Norderstedt - Harksheide ist ein ruhiger und repräsentativer Stadtteil zum Wohnen, wohingegen sich die Freizeitaktivitäten umso lebendiger für die Bewohner gestalten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine gute Infrastruktur sowie alle Schularten vor Ort sind ebenso selbstverständlich wie ein Freizeitpark und eine Wasserskianlage.

Der nahegelegene Bus und die AKN Bahn (Haltestelle Quickborner Straße) bringen Sie in wenigen Minuten zur U-Bahn-Station Norderstedt Mitte, die zum Hamburger Verkehrsnetz gehört. In kürzester Zeit erreichen Sie die Autobahn 7, die Sie in 10 Minuten nach Hamburg führt.

Auch der Hamburger Flughafen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Viele Gründe sprechen also für das Wohnen und Leben in Norderstedt.





Amoreal
Immobilien



Titelbild Exposé



Außenansicht

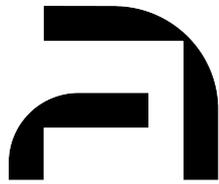


Traumgrundstück



Einbauküche





Amoreal
Immobilien



Büro im Erdgeschoss



Flur



Wohnzimmer

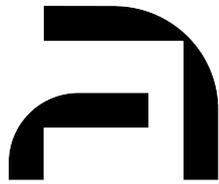


Wohnzimmer



Kaminzimmer zum Garten





Amoreal
Immobilien



Flur



Kleine Pantry



Duschbad



Offener Wohnbereich im Obergeschoss

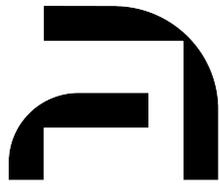


Küche im Obergeschoss



Vollbad





Amoreal
Immobilien



Wohnzimmer im OG

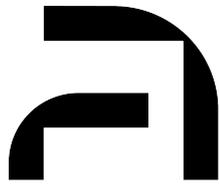


Dachterasse mit Wintergarten



Uneinsehbarer Garten



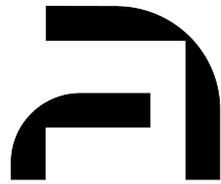


Amoreal
Immobilien



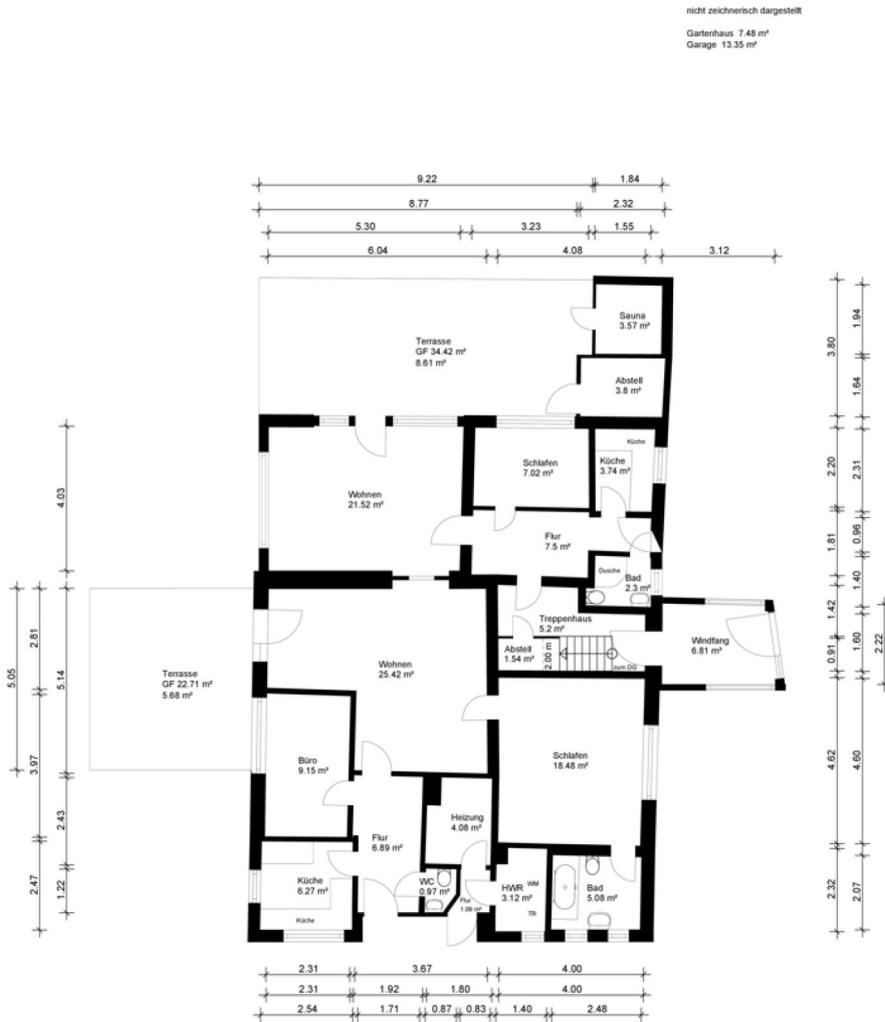
Ein Höchstmaß an Privatsphäre





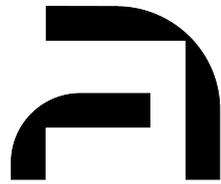
Grundriss

Erdgeschoss



nicht zeichnerisch dargestellt
Carport 26,07 m²
Carport 17,64 m²
Garage 13,36 m²





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Spitzboden

