

Norderstedt | Ideal für Familien: Modernes, lichterfülltes Reihenhauses in ruhiger Lage

22846 Norderstedt, Reihennittelhaus zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023114412_24



Wohnfläche ca.: **169,21 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **649.000 EUR**



Norderstedt | Ideal für Familien: Modernes, lichterfülltes Reihenhaus in ruhiger Lage

Objekt ID	MaO-2023114412_24
Objekttypen	Haus, Reihennittelhaus
Adresse	22846 Norderstedt
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	169,21 m²
Grundstück ca.	196 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	649.000 EUR



Objektbeschreibung

Das moderne, auf Familien zugeschnittene Mittelreihenhaus mit KfW-55-Standard wurde energieeffizient auf einem ca. 196 m² großen Grundstück realisiert.

Neben dem gehobenen Ambiente auf ca. 169 m² Wohn-/ Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung behagliche, helle Räume mit viel Stellfläche.

Sowohl die bodentiefen Fensterelemente als auch das erstklassige Lichtkonzept mit Einbauspots sorgen für viel Transparenz und Belichtung der Wohnräume. Klare Formen und fein abgestimmte Proportionen an der Fassadengestaltung prägen das Gesamtbild des Gebäudes.

Das Gebäude wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie, Luftwärme in Kombination mit Fußbodenheizung, beheizt. Die untere Ebene verfügt über ein Gäste-WC mit Regendusche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich inkl. Terrasse sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Über eine Echtholztreppe mit moderner Treppenstufenbeleuchtung erreichen Sie die obere Ebene mit Zugang zu den 3 Schlafräumen und einem Vollbad.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der vollständig ausgebaute Spitzboden, welcher durch seine außergewöhnlich hohen Decken, die bodentiefen Dachfenster und das Echtholzparkett inklusive Fußbodenheizung überzeugt.

Hochwertige Ästhetik verleihen die großformatigen Bodenfliesen in den Bädern, sowie der widerstandsfähige Parkettboden aus Eiche im restlichen Haus. Eine qualitativ hochwertige Elektroinstallation bietet weiteren Wohnkomfort.

Ausstattung

- Neubau und Schlüsselfertig
- Luftwärmepumpe
- KfW Effizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Gäste-WC mit Regendusche und Fenster
- Offene Küche
- 3-Fach Fenster mit Isolierverglasung
- Feinsteinzeug Nassräume
- PKW-Stellplatz



- Tageslicht Vollbad im Obergeschoss
- Ausgebauter Spitzboden ebenfalls mit Fußbodenheizung
- Malerarbeiten und Bodenbeläge sind im Kaufpreis nicht enthalten und müssen in Eigenleistung erbracht werden. (ausgenommen Fliesenbelag gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung)

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.01.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

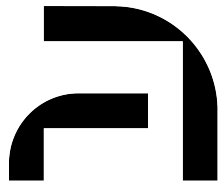
Der charmante Neubau befindet sich direkt an einer verkehrsberuhigten Sackgasse, welche an einen weitläufigen Abenteuerspielplatz angrenzt. Einkäufe für den täglichen Bedarf können in einem mehrerer Supermärkte gleich um die Ecke erledigt werden.

Der nahe gelegene Wochenmarkt präsentiert eine bunte Vielfalt regionale Anbieter. Lust auf einen ausgedienten Shopping-Bummel? Dafür steht zum Beispiel das Herold-Center zur Verfügung. Mode, Bücher, Elektronik – hier gibt es alles, was das Herz begehrt. Auch die Hamburger Innenstadt ist nicht weit weg. Mit der U-Bahn fährt man in 5-10 Minuten Takt vom nahe gelegenen Bahnhof Norderstedt-Mitte nur 36 Minuten bis zum Jungfernstieg.

Schulen, Kindergärten und Kitas ohne Ende, vielfältige Freizeitangebote und ganz viel frische Luft: Norderstedt liegt direkt vor den Toren von Hamburg und bietet echte Lebensqualität. Ganz in der Nähe des Dachgangs lockt der Norderstedter Stadtpark Menschen jedes Alters an.

Hier ist immer etwas los: eine Minigolfbahn, ein Slackline Parkuhr, ein Freibad und eine echte Wasserski-Anlage begeistern dort die Besucher und versprechen Großen und Kleinen jede Menge Spaß. Jede Menge Natur bietet der nahe gelegene Rentzauer Forst. Der Wald ist eine grüne Oase in der Hasen, Rehe und viele andere Waldtiere ihr zu Hause haben und ein ideales Revier zum Reiten oder Joggen. Große und kleine Sportler kommt überall in Norderstedt auf ihre Kosten. Ob Tennis, Fußball, Handball, Reiten oder Golf – in der Stadt gibt es für nahezu jede Sportart eine Verein.





Amoreal
Immobilien



Außenansicht



Titelbild hochformat



Außenansicht

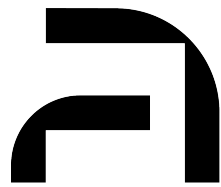


Außenansicht



Wohn-Essbereich 2





Amoreal
Immobilien



Wohn-Essbereich



Küche



Schlafen



Kinderzimmer

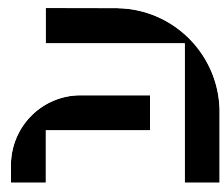


Bad



Bad





Amoreal
Immobilien

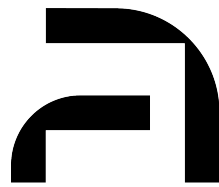


Bad



Dachgeschoss





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Grundrisse

Nr. 24 (Typ C)

DACHSGANG

Erdgeschoss

Wohnen + Essen	48,37 m²
WC	3,75 m²
HW	5,17 m²
Flur	3,30 m²
Terrasse	3,50 m²

I. Obergeschoss

Zimmer 1	15,59 m²
Zimmer 2	13,12 m²
Zimmer 3	15,47 m²
Bad	7,44 m²
Flur	4,77 m²

Dachgeschoss

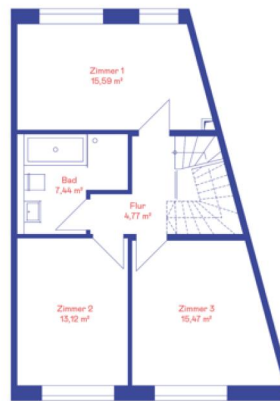
Dachboden	46,29 m²
-----------	----------

Gesamt

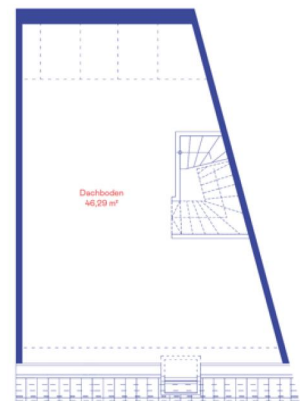
	166,77 m²
--	-----------



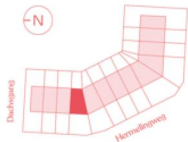
Erdgeschoss



I. Obergeschoss



Dachgeschoss



1:100 Maßstab

1,00 m 2,00 m

Die Maße sind Rohbaum Maße und können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern; Putzstärken sind zu berücksichtigen. Die Flächenangaben sind gerundete Näherungswerte. Änderungen bei der Planung, der statischen Dimensionierung, der Ausführungsart oder den vorgesehenen Baustoffen bleiben gemäß Kaufvertrag in Verbindung mit der Bau-/Leistungsbeschreibung möglich, wenn dies technisch notwendig oder zweckmäßig ist, oder durch behördliche Auflagen gefordert wird. Jegliche Darstellung von Ausstattung, Bauelementen, Küchen, Möblierung, Türeinsparungen (außer bei barrierefreien Wohnungen) etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Der genaue Lieferumfang ergibt sich aus dem Kaufvertrag in Verbindung mit der Bau-/Leistungsbeschreibung. Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar.

