



## Objektbeschreibung

- Holzständerbauweise verklindert
  - 4 Zimmer (ursprünglich 5, wiederherstellbar)
  - 2 Zimmer in EG, 2 Zimmer im OG
  - Duschbad+WC im Erdgeschoss
  - Wannenbad mit Eckbadewanne im Obergeschoss
  - EBK im Erdgeschoss
  - Hauswirtschaftsraum im EG
  - 2. EBK neueren Datums im OG (ursprünglich Diele)
  - Carport mit angrenzendem Schuppen
  - etliche Stellplätze vor dem Haus (z. B. Kundenparkplätze, ideal für jemand, der das 1. Zimmer im EG geschäftlich für stilles Gewerbe nutzt, z. B. Kosmetikstudio etc./dieses Zimmer kann genutzt werden, ohne die Kundschaft in die Privatsphäre lassen zu müssen)
  - sehr kuschelige, eingewachsene Terrasse
  - Viessmann-Gas-Heizung aus 2016
- 
- geräumiger, top-gepflegter Vollkeller

## Ausstattung

Das Haus ist mit jeweils 2 Einbauküchen und 2 Bädern ausgestattet, da es derzeit von 2 Parteien genutzt wird (Familie). Es wurde teilerneuert wie Bäder, Küche im OG, teilweise Fußbodenbeläge. Im Obergeschoss wurde aus 2 Zimmern ein Wohn- und Eßzimmer. Ein Rückbau zu 2 Zimmern (ca. 12 und 10 m<sup>2</sup>) ist unproblematisch. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Wohn- und Schlafzimmer, Duschbad und Hauswirtschaftsraum. Auch im Vollkeller wurden aus Platzerweiterungs-Gründen 2 Räume zusammengelegt zu einem. Die neue Marken-Gas-Heizung wurde 2016 installiert.

Das Haus ist schön eingefriedet mit Koniferen, und man kann die Blickfreiheit bzw. Sichtschutz zur Nachbarschaft somit bestimmen. Es ist ein Carport mit angrenzendem Schuppen vorhanden, und die zahlreichen Stellplätze vor dem Haus sind für Stadt-Verhältnisse Goldstaub. Wer sie doch nicht benötigt, kann sich natürlich einen Vorgarten anlegen. Viele Möglichkeiten, viele Ideen können eingebracht und verwirklicht werden!

### **Lagebeschreibung**

Wenn man in Norderstedt seine Ruhe genießen und doch alle Annehmlichkeiten vor der Tür haben möchte, ist man hier genau richtig. Glashütte als alteingewachsener Stadtteil von Norderstedt bietet wirklich alle Möglichkeiten und stellt einen attraktiven Lebensmittelpunkt dar. Auch wird die Nähe zu Hamburg (Stadtteil Poppenbüttel) sowie die zum Krankenhaus Heidberg sehr geschätzt. In Poppenbüttel wartet Hamburg's schönstes Einkaufsparadies, das Alstertaler Einkaufszentrum (AEZ) auf Sie! Der vor Jahren neu gestaltete Stadtpark in Norderstedt-Harksheide sorgt mit Gastronomie, Wasserski-Anlage, Spiel- und Bademöglichkeiten sowie Ausstellungen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Jedoch sind in Hausnähe ebenso viele Grünoasen fußläufig erreichbar, wo man den Alltagsstreß hinter sich lassen kann. Das EKZ Norderstedt's, das HEROLD-Center mit Ärztehaus ist einfach zu erreichen.

Was Sie noch wissen sollten:

Norderstedt ist die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Weltmetropole Hamburg. Durch seine Hamburgnähe, schnelle Erreichbarkeit der angrenzenden/in der Nähe gelegenen Orte wie Quickborn,

Henstedt-Ulzburg, Ellerau, Bönningstedt, Hasloh usw. ist Norderstedt ein zentraler Anlaufpunkt für Privat- und Geschäftsleute. Zahlreiche renommierte Unternehmen wie z. B. Jungheinrich, Lufthansa oder Ethicon haben in Norderstedt ihren Firmensitz. Nicht zuletzt durch die exzellenten Verkehrsanbindungen wie Bus und Bahn, AKN und U1 sowie die Nähe zur BAB 7 und zum Flughafen Fuhlsbüttel ist Norderstedt ein beliebter Standort, zumal hier größtenteils noch kein Hamburger Preisniveau auf dem Immobilienmarkt herrscht.

## **Sonstiges**

Der Energiepaß ist vorhanden und wird demnächst eingestellt

Käuferprovision:

Käuferprovision beträgt nach neuester Gesetzgebung 3,57 % des Kaufpreises und ist fällig und verdient mit Beurkundung. Zu zahlen an Karla Kruse Immobilien

Verkaufspreis : € 599.000

Condition : Gepflegt

Gesamtfläche ca. : 116 m<sup>2</sup>

Grundstücksgrösse ca. : 500 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer : 4

Anzahl Stockwerke : 2

Anzahl Bäder : 2

Anzahl Toiletten : 2

Heisswasserzubereitung : Gas

Heizungsart : Etagenheizung

## **Infos u. Details :**

- Boden: Fliesen
- Boden: Woodplank
- Carport
- D-Stellplatz
- Dachboden
- Energieausweis vorhanden
- Einbauküche
- Garten
- Gäste - WC
- Hauswirtschaftsraum
- Kabelanschluß Wilhelm.tel
- Küche vorhanden
- Stellplatz
- Terasse
- Vollkeller
- Wannenbad

## **Adresse :**

wird nach qualifizierter Anfrage bekannt gegeben,  
22851 NORDERSTEDT

<http://www.kruseimmo.de/index.php/verkauf/170-lage-ist-alles-charmantes-einfamilienhaus-mit-vollkeller-wartet-auf-sympathischen-kaeuer?format=pdf>