

Gitta Paulat Immobilien
Schlehenweg 21a
24558 Henstedt-Ulzburg
www.gittapaulatimmobilien.de
info@gittapaulatimmobilien.de

Sehr großzügiges und helles Reihenmittelhaus in Norderstedt

Das angebotene Reihenmittelhaus liegt im Norderstedter Stadtteil Harksheide im südlichen Schleswig-Holstein vor den Toren Hamburgs. Norderstedt bietet Ihnen alles, was Sie zum Leben und Wohlfühlen benötigen, sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einzelhandel und verschiedene Dienstleistungsunternehmen finden Sie direkt am Ort. Die Anbindung an den ÖPNV (Busverkehr und U-Bahn) garantiert Ihnen Ihre Flexibilität auch ohne den Pkw. Verschiedene kulturelle Veranstaltungen bietet die TriBühne in Norderstedt und in der Vielzahl an Sportvereinen finden auch Sie die passende Sportart für sich und Ihre Familie.



Die Reihenhauszeile wurde 1964 in massiver konventioneller Bauweise mit Vollkeller errichtet. Die optimale Lage wird durch die Süd-West Ausrichtung des ca. 147 m² großen Grundstückes einmal mehr unterstrichen.

Die umliegende Bebauung im gewachsenen Wohngebiet besteht überwiegend aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Kindergärten, Schulen und auch Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso wie Bushaltestellen und der U-Bahnhof in der direkten Umgebung zu finden. Nur wenige Minuten trennen Sie vom Stadtpark Norderstedt, der das ganze Jahr über zu erholsamen Stunden im Grünen einlädt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 103 m² (nach DIN) über zwei Vollgeschosse und den ausgebauten Dachboden und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 79 m² bietet Ihnen das Haus vier reelle und zwei kleinere Zimmer, eine helle und großzügig gestaltete Küche, ein Vollbad und ein Gäste-WC. Eine gemütliche Terrasse und ein pflegeleicht angelegter Garten runden das Angebot perfekt ab.



Im Erdgeschoss werden Sie nach einem kleinen Windfang von einem dielenartig gestalteten Eingangsbereich in Empfang genommen, in dem sogar ein großzügiger Essplatz eingerichtet werden könnte. Die direkt anschließende Küche ist mit einer einfachen Einbauküche versehen, das große Fenster zum Vordergarten sorgt für viel Tageslicht und die direkte Belüftung. Das innenliegende Gäste-WC liegt etwas zurückgesetzt in einer kleinen Nische und könnte durch den zur Verfügung stehenden Raum in ein kleines (Gäste-) Duschbad umgewandelt werden.



Der ca. 20 m² große und sehr schöne Wohnraum bietet verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, so können Sie auf der linken Seite ebenfalls einen großzügigen Essbereich und auf der rechten Seite einen gemütlichen Wohnbereich einrichten.

Die große Fensterfront und die Terrassentür lassen viel Tageslicht in den Raum und gewähren einen schönen Ausblick in Ihren Garten. Der Garten ist durch teilweise immergrüne Hecken und Büsche eingefriedet und pflegeleicht angelegt – ein kleines Paradies nicht nur für Kinder und Hobbygärtner.

Von der ca. 16 m² großen Terrasse führt eine Außentreppe in Ihren Keller, so dass Sie Ihre Gartenmöbel und -geräte bequem dort lagern können und keinen zusätzlichen Gartenschuppen benötigen. Am Ende des Gartens führt eine kleine Gartenpforte auf die Zuwegung der dahinter errichteten Häuserzeile, so dass Sie den „direkten Weg“ in und von Ihrem Garten haben.



Über eine geschlossene Holztreppe gelangen Sie von der Eingangsdiele aus in das Obergeschoss, in dem Sie drei (Schlaf-) Zimmer und das Badezimmer sowie eine kleine Abstellkammer finden. Bedingt durch den Baustil mit zwei Vollgeschossen, entfallen die Dachschrägen, so dass alle Räume „komplett genutzt“ und auch größere Schränke problemlos gestellt werden können. Alle Räume sind durch die vielen und großen Fenster sehr schön hell und erlauben verschiedene Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten.



Das größte der drei (Schlaf-) Zimmer bietet auf ca. 14 m² Platz zum Wohlfühlen und bietet den Zugang zu einem zum Garten ausgerichteten Balkon in Loggia-Bauweise.

Die beiden anderen (Schlaf-) Zimmer sind ebenfalls durch die großen Fenster super hell und als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer etc. perfekt zu nutzen. Einer der Räume ist zum Garten hin, der andere zum vorderen Grundstück ausgerichtet.



Im baujahrentsprechend gestalteten Badezimmer verfügen Sie neben dem WC und dem Handwaschbecken über eine Badewanne mit Duschvorrichtung. Auch hier gewährleistet ein großes Fenster viel Tageslicht und die direkte Belüftung. Im Flur ist eine kleine Abstellkammer in die Wand eingelassen, so dass Sie hier kleinere Haushaltgeräte, Vorräte oder ähnliches gelagert werden können.



Eine weitere Treppe führt vom Obergeschoss in das ausgebauten Dachgeschoss, wo Sie einen Raum von ca. 14 m² (nach DIN) sowie einen weiteren kleinen Raum finden. Auch hier haben Sie viele verschiedene Möglichkeiten, Ihre Einrichtungs- und Nutzungswünsche umzusetzen. In den Schrägen / Drempel finden Sie kleine Nischen / Abseiten, die sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum für Diverses anbieten. Ein größerer Abstellbereich ist vom Flur im Dachgeschoss zu erreichen.



Im Vollkeller finden Sie neben dem Heizungskeller drei weitere große Kellerräume, von einem der Keller gelangen Sie über die Außentreppe auf Ihre Terrasse bzw. in Ihren Garten.

Mit Ausnahme der Dachflächenfenster sind die Fenster sowie auch die Terrassen- und die Haustür in den 1980er Jahren installiert worden. Zum großen Teil sind die Fenster ebenso wie der Balkon und die Außenkellertür mit Außenjalousien versehen.

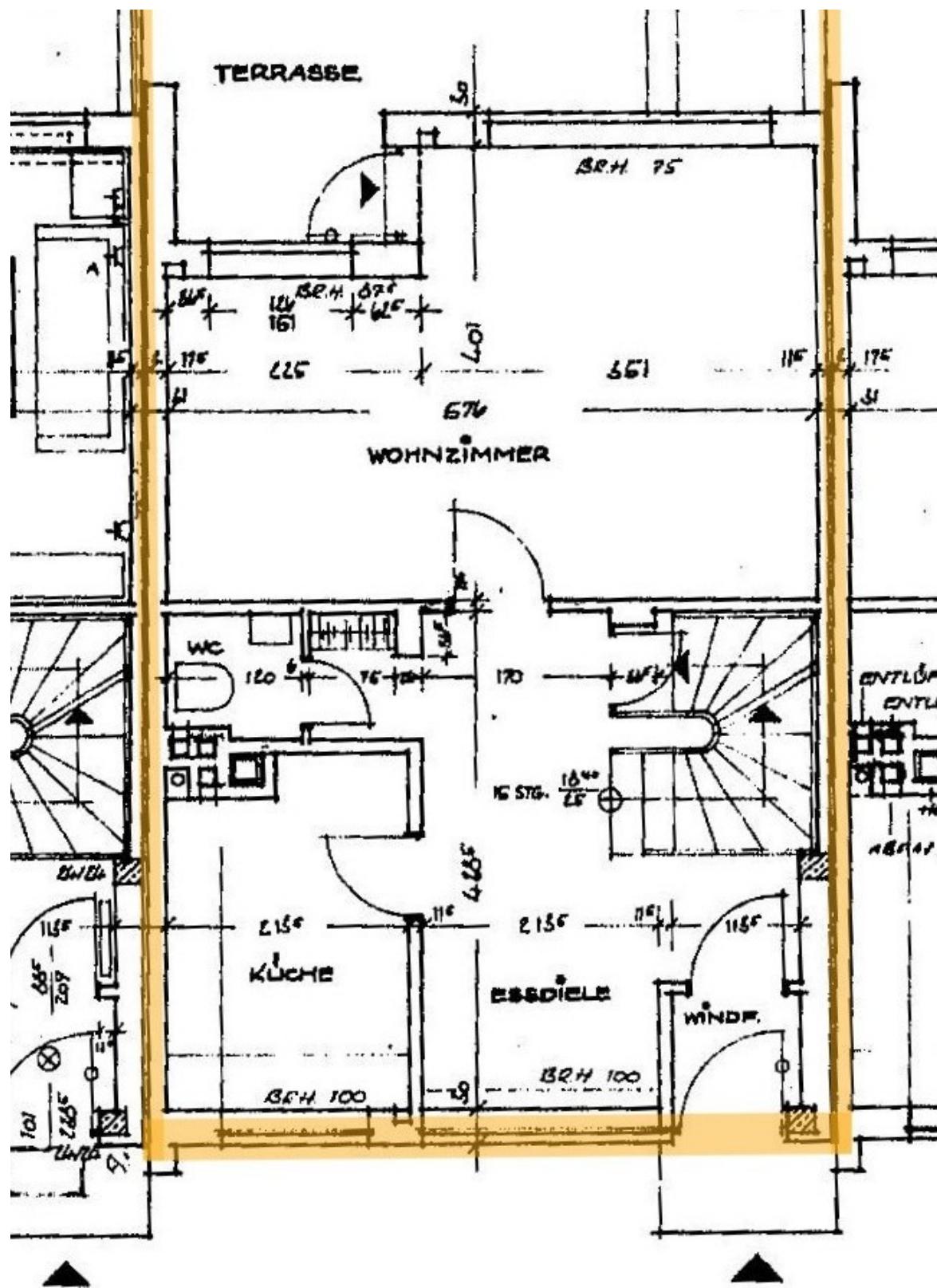
Die 2005 installierte Gas-Brennwertanlage ist voll funktionsfähig und regelmäßig gewartet, die Werte sind einwandfrei. Der bedarfsorientierte energetische Wert der Immobilie liegt im Vergleich zu baujahrentsprechenden Häusern im sehr guten Bereich, die Elektrik im Haus einschließlich des Sicherungskastens ist baujahrentsprechend.

Auf einen Blick:

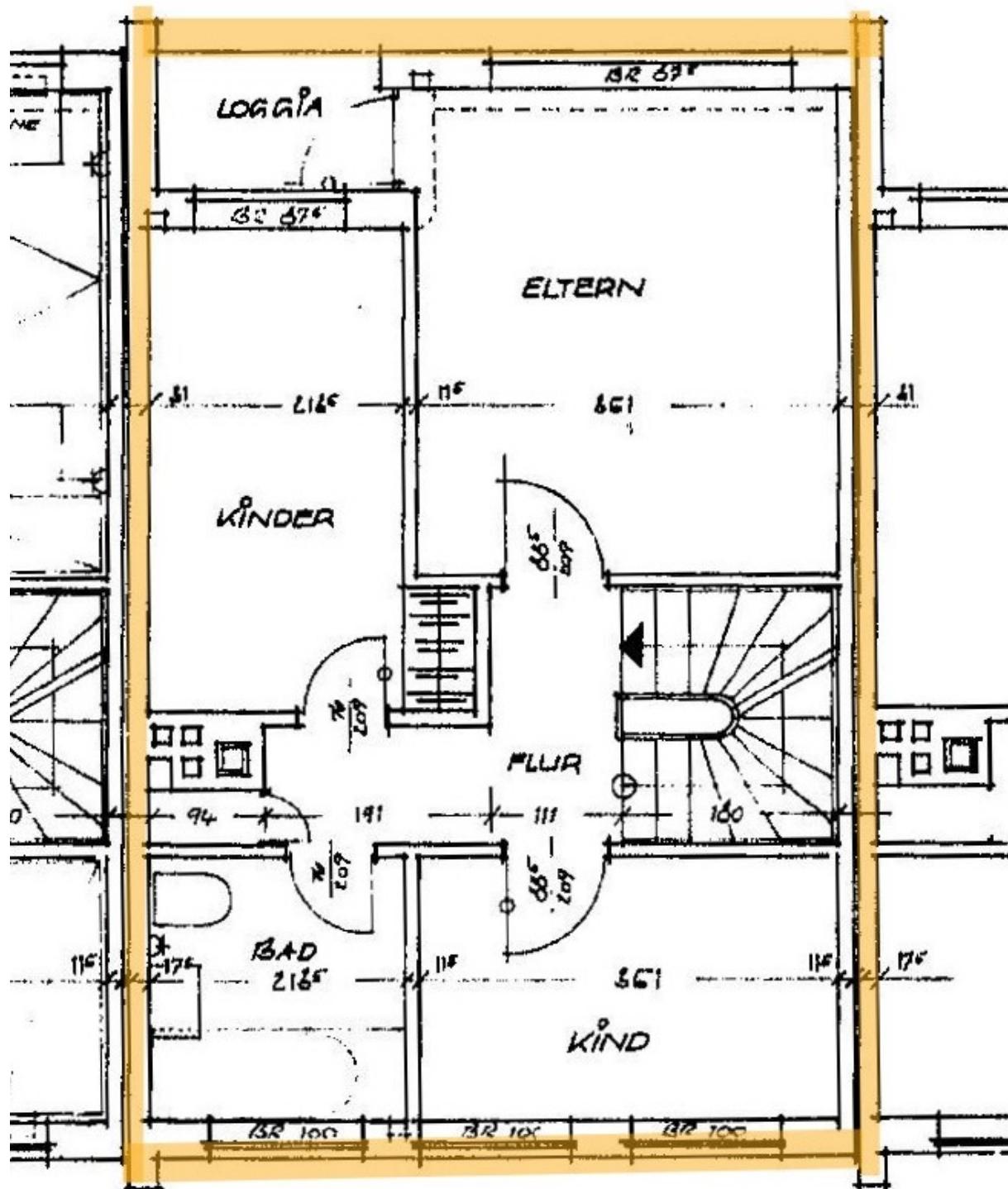
Baujahr:	1964
Grundstücksgröße:	ca. 147 m ²
Wohnfläche:	ca. 103 m ²
Nutzfläche:	ca. 95 m ²
Zimmer:	4 2/2
Kaufpreis:	€ 389.000,-
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Gas-Zentralheizung / Baujahr: 2005/wesentlicher Energieträger: Gas / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 128,3 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse: D

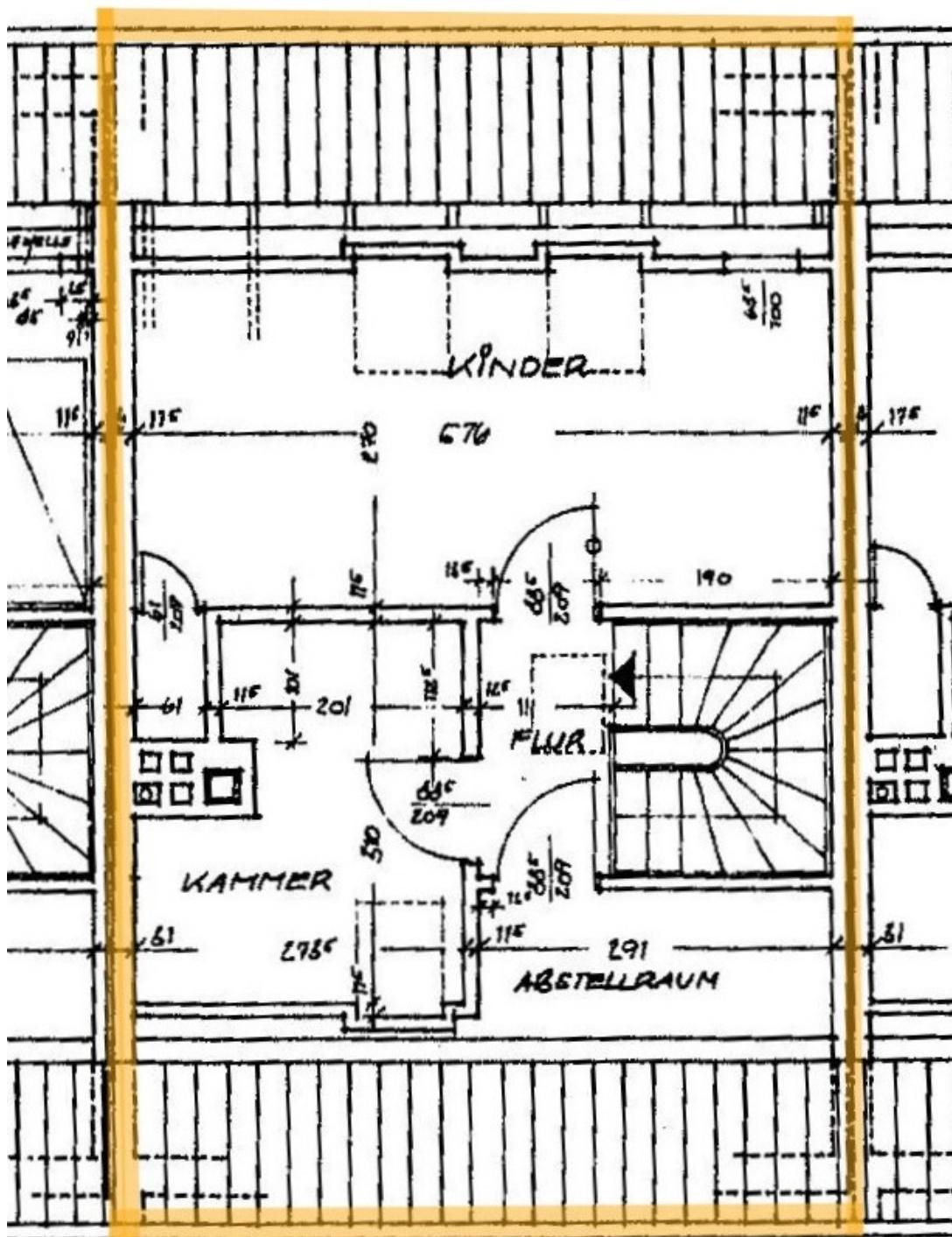
Grundriss EG:



Grundriss OG:



Grundriss DG:



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Durch die von Gitta Paulat Immobilien präsentierten Angebote, werden Ihnen Dienstleistungen angeboten. Durch Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag zustande. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund der Tätigkeit und Vermittlung ein Vertrag bezüglich des zu vermittelnden Objektes zustande gekommen ist, hierbei genügt die Mitursächlichkeit.

Bei Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision die im Exposé angegebene Maklercourtage oder, wenn nicht anders angegeben, 6% zzgl. gesetzl. MwSt. (7,14% inkl. gesetzl. MwSt.) des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Die Provision ist kraft Gesetzes jeweils hälftig von Verkäufer und Käufer zu zahlen.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages von Wohnräumen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (2,38 Nettomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die gemäß Bestellerprinzip bei Vertragsabschluss vom Auftraggeber zu zahlen ist.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages für Gewerbeflächen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (3,57 Bruttomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die bei Vertragsabschluss vom Mieter zu zahlen ist.

Gitta Paulat Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, sich am Vertragsabschluss sowie auch an der Ausfertigung zu beteiligen und auch provisionspflichtig für den anderen Vertragspartner tätig zu werden. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Basis für alle Geschäftsverhandlungen mit Gitta Paulat Immobilien und verbindlich. Mit Empfang des Angebotes treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Abweichende/individuelle Regelungen und Vereinbarungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen der Zustimmung von Gitta Paulat Immobilien.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an Sie weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird daher nicht übernommen. Es obliegt den Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Ebenfalls wird von Gitta Paulat Immobilien keine Haftung für Schadenersatzansprüche, die sich aus Objektängeln, zeitlichen Verzögerungen oder Nichtzustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages ergeben, übernommen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne das Einverständnis von Gitta Paulat Immobilien das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision in voller Höhe. Ist Ihnen ein Objekt bereits von anderer Seite angeboten worden und bekannt, sind Sie verpflichtet, dieses innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuzeigen und den Nachweis der Kenntnis zu erbringen. Sollte die Bekanntgabe nicht fristgerecht erfolgen, so erkennen Sie den Nachweis durch die Firma Gitta Paulat Immobilien an.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Gitta Paulat Immobilien nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass die relevanten Daten Ihres Personalausweises festgehalten werden, beispielsweise durch ein Foto, Scan oder eine Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss (Quelle: Informationen zum Geldwäschegesetz vom Immobilienverband Deutschland IVD).