

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Objektnummer ARI25052

## Wohnung mit sonniger Terrasse in beliebter Lage im Tycho Brahe Weg

### Eckdaten

Kaufpreis	345.000,00 €
Hausgeld	390,00 €
Provision	3% inkl. ges. MwSt. inkl. MwSt.
Wohnfläche	71,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas, Pellets</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>31.10.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>166.00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.**

## **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und gut angebundenen Wohngegend. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die besonders für junge Familien attraktiv sind.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter die Evangelische Kita Der Gute Hirte, die nur wenige Schritte entfernt ist. Auch die Kita Bunte Biene und die Kita Elfsaal sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Schulkinder stehen die Schule Denksteinweg und die Otto-Hahn-Schule in der Nähe zur Verfügung.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen, wie der Schiffbeker Weg und Am Hohen Feld, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Wandsbeker Markt ist in 10 Minuten und der Hauptbahnhof in 25 Minuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt A 24 eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.*

*Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Der Netto Marken-Discount ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, während weitere Supermärkte wie der Khan Plaza Supermarkt und ALDI Nord ebenfalls in der Nähe liegen.*

*Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Spielplätze an, die zum Entspannen und Spielen einladen. Der Jenfelder Moorpark, mit grossem See, ist in fünf Minuten erreichbar und ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Erholung im Grünen.*

*Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Hausarztpraxis Jenfeld und die Zahnarztpraxis Dr. Michael Bauer gewährleistet. Zudem gibt es eine E-Ladestation in der Nähe, die umweltfreundliche Mobilität unterstützt.*

*Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität mit einem guten Mix aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung.*

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

## Objektbeschreibung

*Beim Betreten dieser charmanten Erdgeschosswohnung, die sich in einem sanierten Gebäude aus dem Jahr 1962 befindet, werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 71 m<sup>2</sup> und bietet mit ihren drei Zimmern ausreichend Platz für eine junge Familie.*

*Vom Flur aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und den Zugang zum Gartenanteil besticht. Dieser Gartenanteil, der Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, bietet eine wunderbare Möglichkeit, die Natur direkt vor der Tür zu genießen und ist ideal für Kinder zum Spielen oder für entspannte Stunden im Freien.*

*Ein kurzer Weg führt vom Wohnzimmer in die Küche, die funktional gestaltet ist und genügend Raum für gemeinsame Kochabende bietet. Der natürliche Wohnfluss führt Sie weiter zu den weiteren Zimmern, die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen lassen. Beide Räume sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der große Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung und Struktur sorgt. Ein beheizter Trockenkeller kann gemeinschaftlich genutzt werden. Die Wohnung verfügt über eine neue Gasheizung/Pellet, was für eine gute Energiebilanz spricht und somit langfristig Kosten spart. Ein neuer Energieausweis ist in Bearbeitung. Es besteht die Möglichkeit der Anmietung eines Stellplatzes in der Tiefgarage oder auf dem Aussendeck.*

*Diese Erdgeschosswohnung vereint praktischen Wohnkomfort mit der Möglichkeit, das Leben im Freien zu genießen, und ist somit perfekt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Wohnqualität legen.*

## Ausstattung

- Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung
- Wohnfläche: 71 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 3
- Energieeffizienzklasse: F (neuer Energieausweis in Bearbeitung)
- Gas-Heizungsanlage, erneuert mit zusätzlicher Pelletheizung
- Baujahr: 1962
- Miteigentumsanteil: 60/10.000
- Großer Kellerraum vorhanden
- Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)



Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

## Sonstiges

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmakler ist Annette Radden Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Annette Radden Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Annette Radden Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an Annette Radden Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend vor dem Zwischenverkauf.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)



Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



**Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.**