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

Sehr großzügiges und helles Reihenmittelhaus in Norderstedt

Willkommen in einem Zuhause, das durch Großzügigkeit, Helligkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen auf mehreren Ebenen viel Raum zum Leben, Entfalten und Wohlfühlen – ergänzt durch einen pflegeleichten Garten und eine attraktive Lage im Norderstedter Stadtteil Harksheide.



Norderstedt zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Schleswig-Holstein und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich direkt vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus und U-Bahn gewährleistet auch ohne Pkw ein hohes Maß an Flexibilität. Der nahegelegene Stadtpark Norderstedt lädt zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Gitta Paulat
Immobilien

Die Reihenhauszeile wurde 1964 in massiver, konventioneller Bauweise mit Vollkeller errichtet. Das ca. 147 m² große Grundstück ist nach Süd-West ausgerichtet und bietet somit ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im eigenen Garten. Die umliegende Bebauung in einem gewachsenen Wohngebiet besteht überwiegend aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Mit ca. 103 m² Wohnfläche (nach DIN), verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, sowie zusätzlicher Nutzfläche bietet das Haus insgesamt vier reelle und zwei kleinere Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine geräumige Küche, ein Vollbad, ein Gäste-WC sowie einen Vollkeller. Eine gemütliche Terrasse und der pflegeleicht angelegte Garten runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Bereits beim Betreten des Hauses gefällt der offen gestaltete und helle Eingangsbereich mit freundlicher Atmosphäre und ausreichend Platz für Garderobe und weitere Kleinmöbel,
und eröffnet zudem die Möglichkeit, hier einen großzügigen Essplatz einzurichten.
Die direkt angrenzende Küche ist mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch ein großes Fenster zum Vordergarten.
Das Gäste-WC befindet sich etwas zurückgesetzt in einer kleinen Nische. Durch die vorhandene Fläche besteht hier zudem die Möglichkeit, diesen Bereich in ein kleines Gäste--Duschbad umzuwandeln.


(Diele)


(Wohnzimmer)

Das ca. 20 m² große Wohnzimmer präsentiert sich hell und freundlich und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die große Fensterfront sowie die Terrassentür sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich und Blick in Ihren Garten.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei (Schlaf-)Zimmer, ein Badezimmer sowie eine kleine Abstellkammer. Durch die Bauweise mit zwei Vollgeschossen entstehen keine Dachschrägen, wodurch alle Räume optimal genutzt und auch größere Möbel problemlos gestellt werden können. Das größte der drei Zimmer bietet Zugang zu einem zum Garten ausgerichteten Balkon in Loggia-Bauweise. Die beiden weiteren Zimmer sind durch die großen Fenster sehr hell und flexibel nutzbar – ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Gitta Paulat
Immobilien

Das Badezimmer ist baujahrentsprechend ausgestattet und verfügt neben WC und Waschtisch über eine Badewanne mit Duschvorrichtung.


(Flur OG)


(Schlafzimmer)

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um einen weiteren Raum mit ca. 14 m² (nach DIN) sowie ein zusätzliches kleineres Zimmer. Beide Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.


(Flur DG)


(Schlafzimmer DG)

Im Vollkeller stehen Ihnen neben dem Heizungskeller drei weitere großzügige Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Von einem der Räume haben Sie über die Außentreppe den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Der pflegeleichte Garten bietet durch teilweise immergrüne Hecken und Büsche einen geschützten Außenbereich mit angenehmer Privatsphäre – ideal zum Entspannen auf der Terrasse, Spielen oder Gärtnern. Am Ende des Gartens führt eine kleine Pforte zur rückwärtigen Zuwegung und ermöglicht ganz praktischen den direkten Zugang zum/vom Garten.
Mit Ausnahme der Dachflächenfenster (erneuert ca. 2020) stammen die Fenster sowie die Terrassen- und Haustür aus den 1980er Jahren. Ein Großteil der Fenster, der Balkon sowie die Außenkellertür sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Gitta Paulat
Immobilien

Die 2005 installierte Gas-Brennwertheizung ist voll funktionsfähig und wird regelmäßig gewartet. Der bedarfsorientierte energetische Wert des Hauses liegt im Vergleich zu Baujahrstypischen Immobilien im guten Bereich. Die Elektrik entspricht dem Baujahr.

Ausstattung & Highlights:

- Süd-West ausgerichtetes Grundstück
- Zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen
- Vollkeller mit direktem Gartenzugang
- Balkon in Loggia-Bauweise
- Pflegeleicht angelegter Garten mit Gartenpforte
- Dachflächenfenster erneuert ca. 2020
- Teilweise Außenjalousien

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die gute Lage sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.



Gitta Paulat
Immobilien

Auf einen Blick:

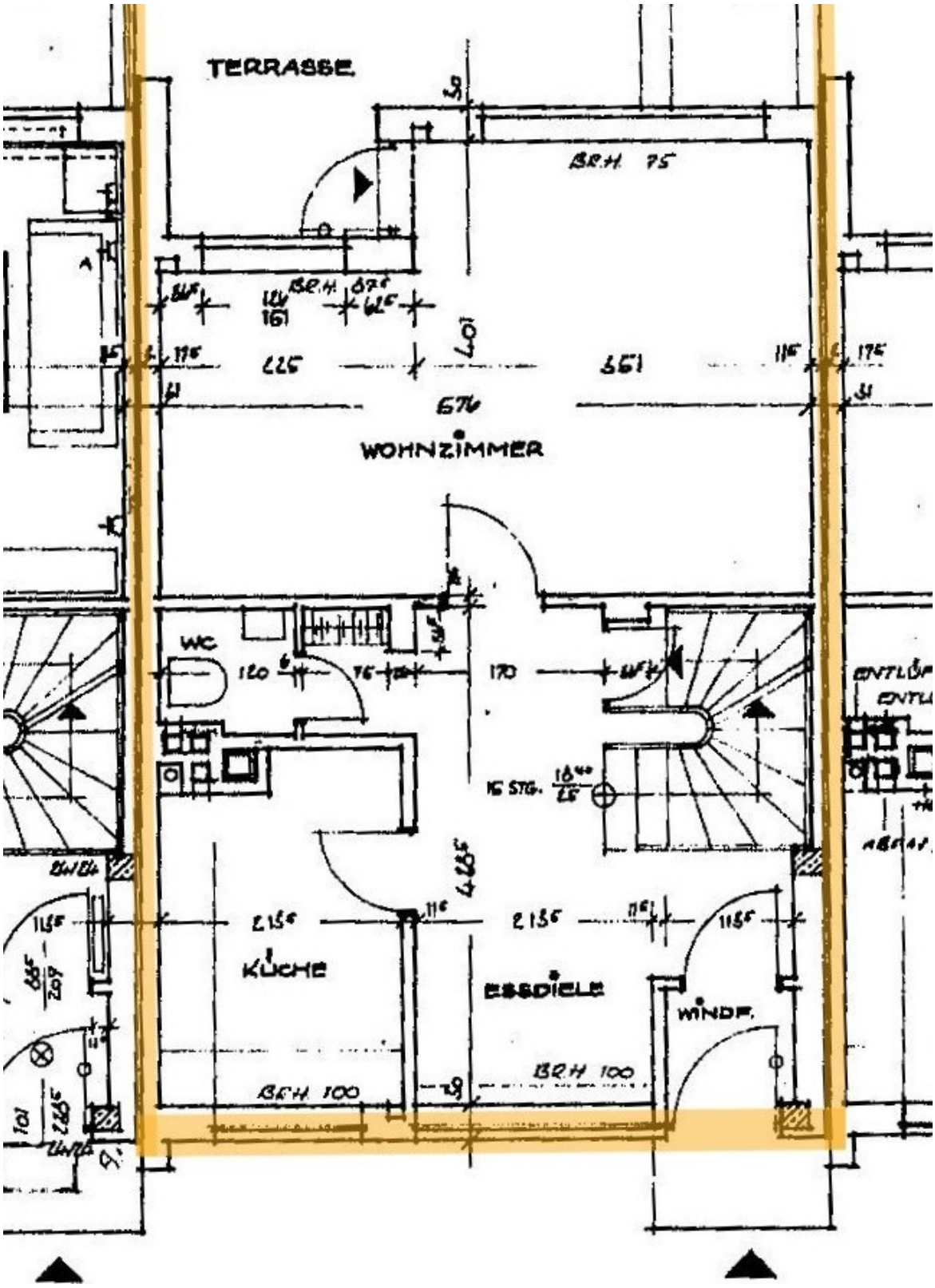
Baujahr:	1964
Grundstücksgröße:	ca. 147 m²
Wohnfläche:	ca. 103 m²
Nutzfläche:	ca. 95 m²
Zimmer:	4 2/2
Kaufpreis:	€ 335.000, -
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

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



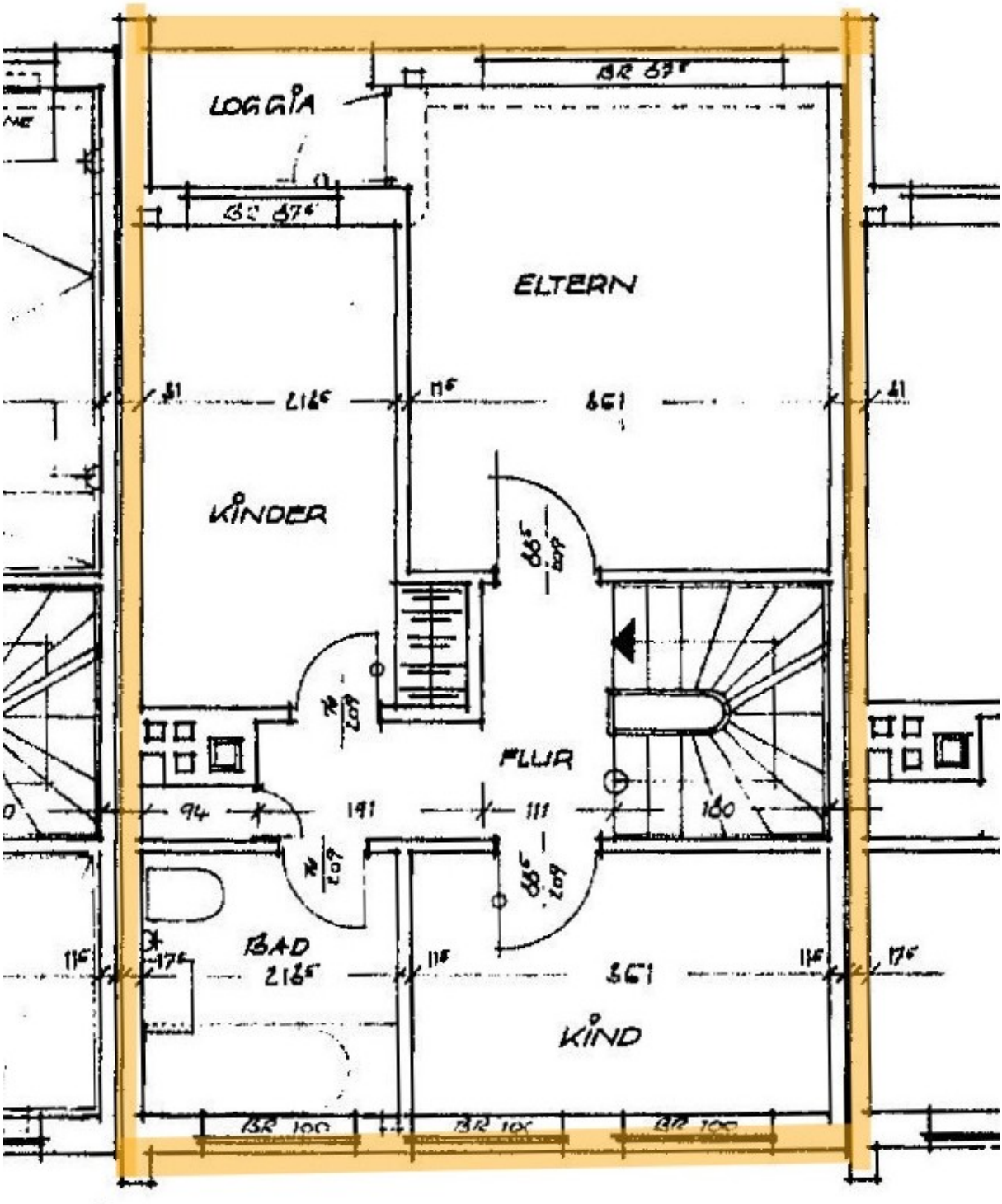
Gitta Paulat
Immobilien

Grundriss EG:



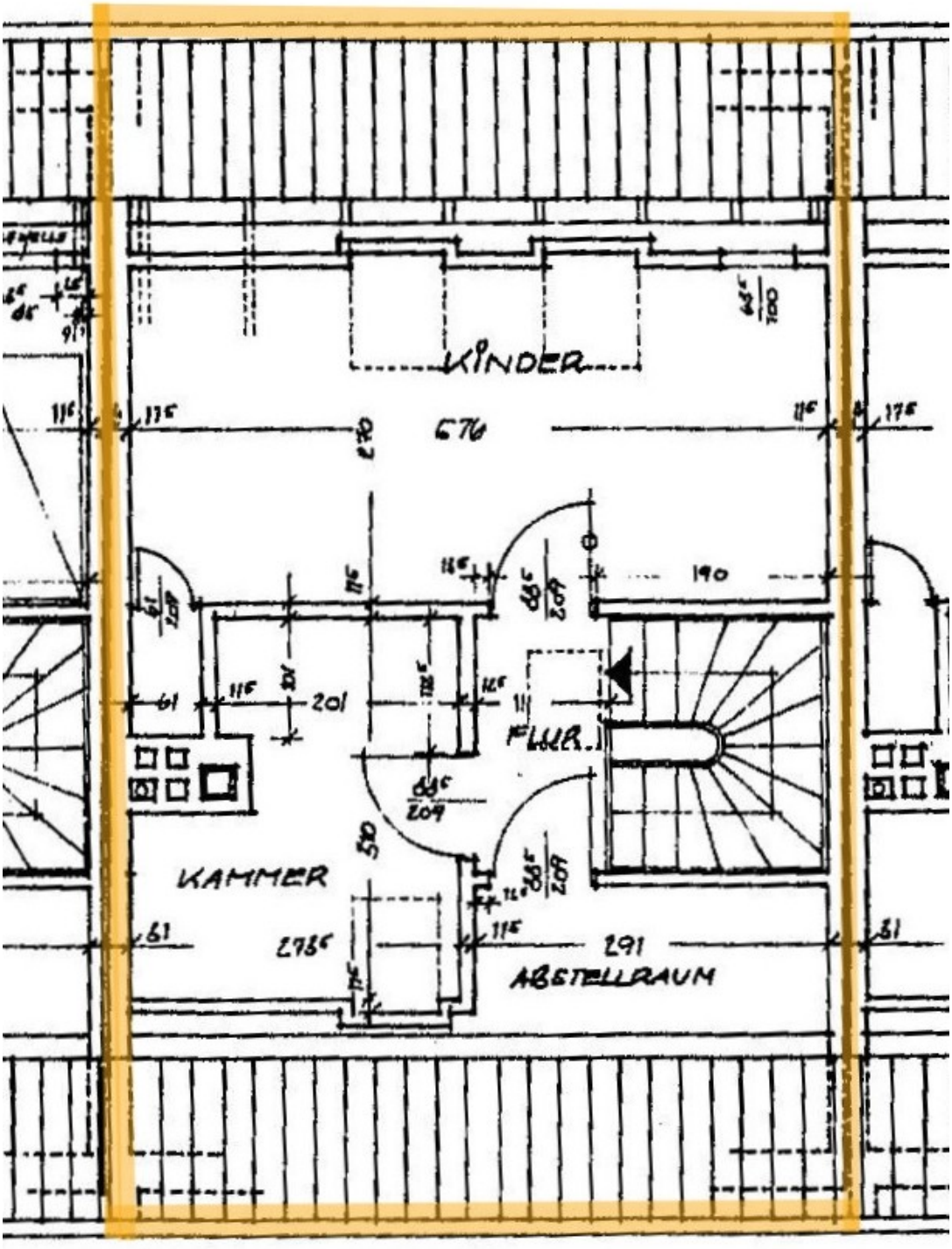
Gitta Paulat
Immobilien

Grundriss OG:



Gitta Paulat
Immobilien

Grundriss DG:



Gitta Paulat
Immobilien

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 Objektmängeln, 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 mitzuteilen 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).

(April 2021)