



IMMOBÜRO  
NORD



OBJEKT 2506-199

## TOP-SANIERTE LOFTWOHNUNG

(optional mit 3 Zimmern)

DORFSTRASSE 4A  
25566 LÄGERDORF

**Mietpreis – 1.190,00 € zzgl. Betriebs- und Heizkosten**

Immobüro Nord e. K.

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1913
Zimmer:	2 - 3
Wohnfläche:	ca. 140,00 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung (Gas)
Zustand:	Neuwertig
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne
Anzahl separater WCs:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	107 kWh/(m <sup>2</sup> *a) – Effizienzklasse „D“
Kautiön:	3 Kaltmieten
Kaltmiete:	1.190,00 €
Nebenkosten:	100,00 €
Heizkosten pro Monat:	150,00 €

## Mietpreis

1.190,00 € zzgl. Nebenkosten

## Provision

Für den Mieter provisionsfrei

## Ansprechpartner

Alexander Brauer  
T: +49 4826 7199951  
ab@immobuero-nord.de

## Immobüro Nord e. K.

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



## Objektbeschreibung

Willkommen in einer exklusiven Loftwohnung, die in einem kernsanierten Gebäude aus dem Jahr 1913 den perfekten Mix aus historischem Charme und modernem Luxus bietet. Schon beim Betreten über den eigenen Eingang spüren Sie den einzigartigen Charakter dieser Immobilie, der durch eine sorgfältige Sanierung und eine hochwertige Dämmung ergänzt wird. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der zugleich als separates WC dient und mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das großzügige Obergeschoss, wo sich ca. 130 m<sup>2</sup> offen und weitläufig gestalten. Die offenen Balkenlagen und die durchdachte, moderne Beleuchtung verleihen der Wohnung einen unverwechselbaren Loft-Charakter, der durch die luxuriöse Ausstattung perfekt unterstrichen wird. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die mit ihrer stilvollen Bar und den dazugehörigen Barhockern sowohl ein funktionaler als auch ein kommunikativer Mittelpunkt der Wohnung ist. Der nahtlose Übergang in den offenen Wohnbereich schafft eine angenehme Großzügigkeit und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das gehobene Vollbad, das mit einer Badewanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet ist. Hier trifft zeitgemäße Funktionalität auf gehobenes Design – ein Wohlfühlort, der zum Entspannen einlädt.

Die großzügige Dachterrasse ist ein echter Rückzugsort im Freien, ideal für sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende. Direkt unter der Terrasse befindet sich ein separater Schuppen, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Besonders hervorzuheben ist die Flexibilität der Raumaufteilung: Der Hauptraum der Loftwohnung ist so konzipiert, dass sich mit einem minimalen Eingriff ein drittes Zimmer abgrenzen lässt. Der Vermieter ist, unter bestimmten Voraussetzungen, bereit, diese Maßnahme umzusetzen, sodass die Wohnung optimal an Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

Mit einer Kaltmiete von 1.190 € sowie zusätzlichen 150 € für Heizkosten und 100 € für Betriebskosten bietet diese Wohnung nicht nur außergewöhnlichen Wohnkomfort, sondern auch eine wirtschaftlich attraktive Option. Optional können Sie im nächsten Jahr eine Doppelgarage hinzumieten, falls zusätzlicher Platz für Fahrzeuge oder weitere Abstellmöglichkeiten benötigt wird.

Diese luxuriöse Loftwohnung bietet die einmalige Gelegenheit, in einem historischen Gebäude zu wohnen, das durch seine moderne Sanierung und durchdachte Raumkonzepte den höchsten Ansprüchen gerecht wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses einzigartigen Wohnraums begeistern.



## Lage

Lägerdorf ist eine Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, etwa 7 km von der Kreisstadt Itzehoe entfernt. Dank der Nähe zur Autobahn A23 ist die Anbindung an größere Städte, wie Hamburg, hervorragend. In etwa 45 Minuten erreicht man die Hansestadt, was Lägerdorf für Pendler attraktiv macht. Auch die Nordsee ist über die Autobahn schnell erreichbar, was die Lage besonders für Natur- und Erholungsfreunde interessant macht.

Infrastrukturtechnisch bietet Lägerdorf eine gute Grundversorgung. Die Gemeinde beherbergt mehrere Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe, während die Zementindustrie (Holcim) ein wichtiger Arbeitgeber ist. Das Ortsbild ist geprägt von dieser industriellen Geschichte, die sich seit über 150 Jahren entwickelt hat. Die nahegelegene Stadt Itzehoe bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken.

Lägerdorf selbst ist eingebettet in eine reizvolle Umgebung, die von Moor- und Waldgebieten sowie Kreidegruben geprägt ist. Für Naturfreunde gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, wie den bekannten Ochsenweg oder den Rundwanderweg um die Kreidegruben. Dies macht die Lage besonders für diejenigen attraktiv, die in einer ruhigen, ländlichen Umgebung leben und dennoch nicht auf gute Anbindungen und städtische Infrastruktur verzichten möchten

Durch diese Kombination aus Naturnähe, guter Verkehrsanbindung und industrieller Tradition ist Lägerdorf eine interessante Option für alle, die sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen suchen.

## Anmietung

Zur Anmietung erforderliche Unterlagen:

- Einkommensnachweise (letzten drei Monate)
- Selbstauskunft/Schufa
- Vorvermieterbescheinigung
- Personalausweiskopie

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf.



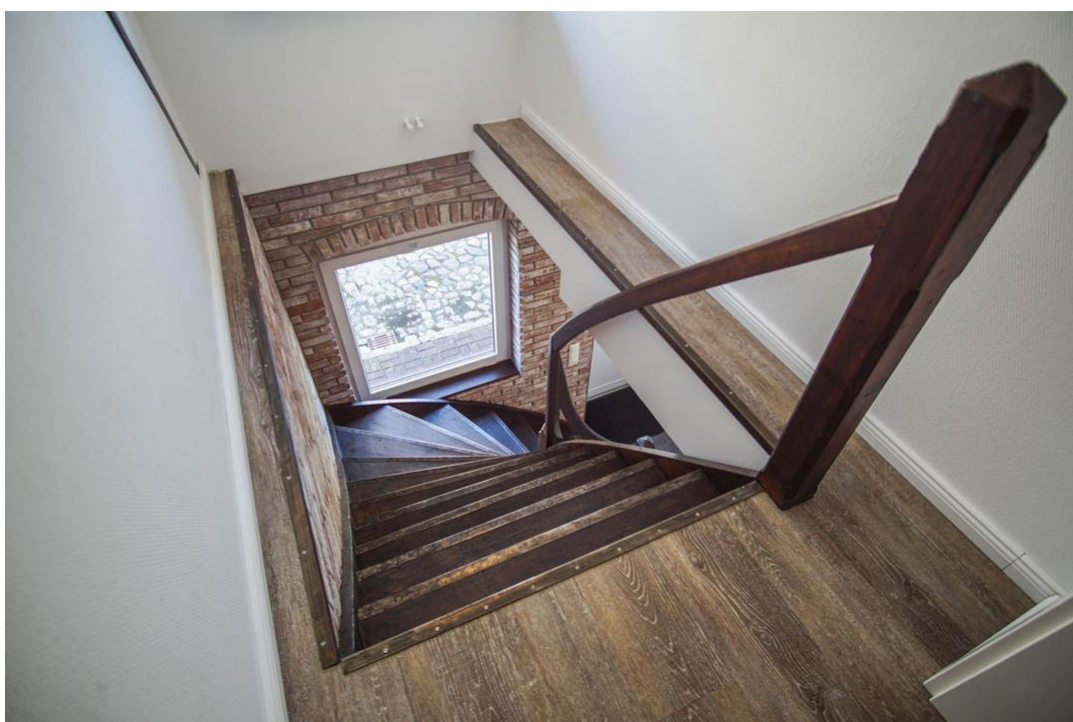
Außenansicht



Außenansicht



Loftwohnung



Loftwohnung



IMMOBÜRO  
NORD



Loftwohnung



Loftwohnung

**Immobüro Nord e. K.**

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt

Tel.: 04826-7199951

info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



Loftwohnung



Loftwohnung





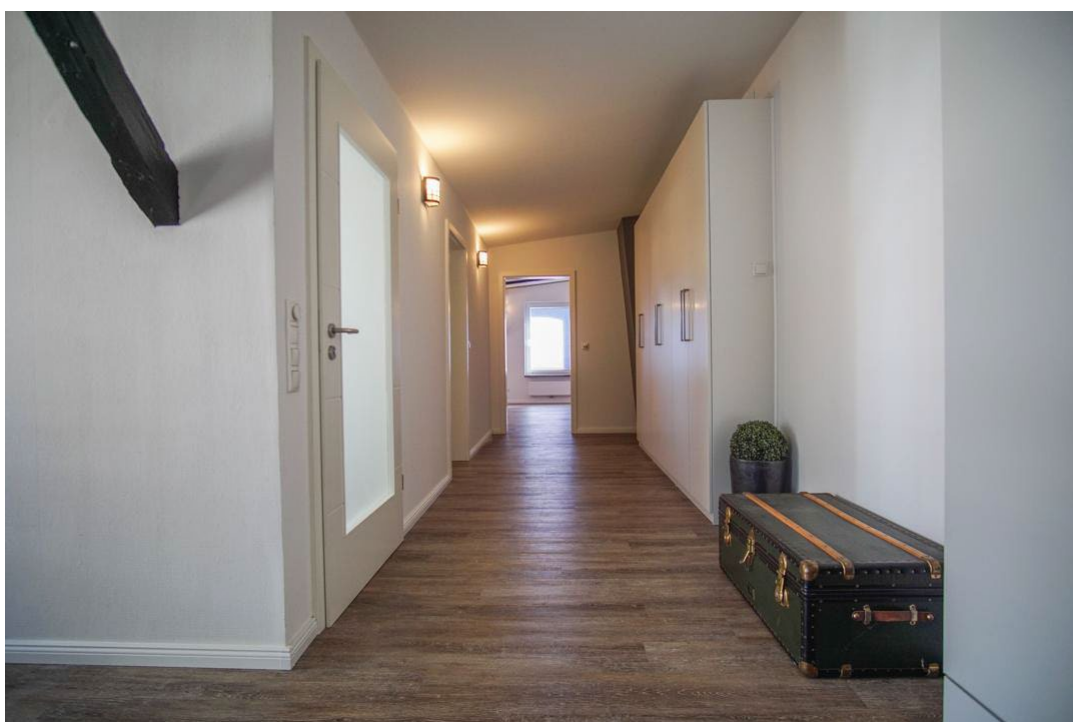
Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



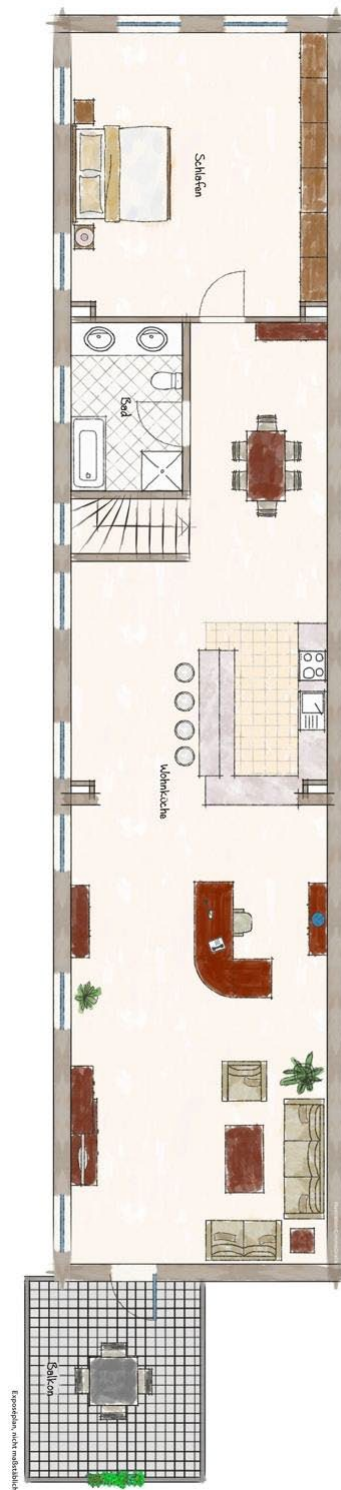
Loftwohnung



Loftwohnung



Doppelgarage optional nächstes Jahr



Obergeschoss (Loftwohnung)



Exposition, nicht maßstäblich

Erdgeschoss (Eingang Loftwohnung und HWR)



Draufsicht

**Immobüro Nord e. K.**

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt

Tel.: 04826-7199951

info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposee etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, ggf. bei Eintritt eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt bei Grundstückskaufverträgen mindestens 3,25 % inkl. MwSt.
7. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposees mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
9. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien nicht zuwiderläuft.