



IMMOBÜRO  
NORD



OBJEKT 1868

## **WOHNEN XXL mit umlaufendem BALKON!**

STÖRWEG 1C  
25548 STÖRKATHEN

**Kaltmiete 1.450,00 €/M zzgl. 350€ Betriebskosten**

**+**

**Strom und Gas**

Immobüro Nord e. K.

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

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1955
Zimmer:	mind. 5
Wohnfläche:	ca. 161,42 m <sup>2</sup> + 150 Dachboden (teilausgebau)
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Etagenheizung
Zustand:	Nach Vereinbarung
Qualität der Ausstattung:	Normal
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Anzahl separater WCs:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Badezimmer:	2
Energieausweis:	Bedarfsausweis / Effizienkl. „E“ – 146 kWh(m <sup>2</sup> a)
Befuerung/Energieträger:	Flüssiggas
Kaution:	4.350,00 €
Kaltmiete:	1.450,00 €
Nebenkosten:	3600,00 €
Heizkosten in Nebenkosten:	Nein

## Mietpreis

1.450,00 € zzgl. Nebenkosten

## Ansprechpartner

Alexander Brauer  
T: +49 4826 7199951  
[ab@immobuero-nord.de](mailto:ab@immobuero-nord.de)

### Immobüro Nord e. K.

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
[info@immobuero-nord.de](mailto:info@immobuero-nord.de) | [www.immobuero-nord.de](http://www.immobuero-nord.de)

EXPOSE



## Objektbeschreibung

### **XXL-Wohnung auf dem Land – Perfekt für Wohngemeinschaften, Mehrgenerationen-Wohnen oder als Werkswohnung für Mitarbeiter**

Suchen Sie großzügigen Wohnraum für eine Wohngemeinschaft, eine generationsübergreifende Wohnlösung oder als komfortable Werkswohnung für Ihre Mitarbeiter? Diese einmalige Wohnung in der ruhigen und idyllischen Gemeinde Störkathen bietet auf **310 m<sup>2</sup>** alle Möglichkeiten für gemeinschaftliches und flexibles Wohnen!

**Objektbeschreibung:** In einem ehemaligen Bauernhof, der vor rund 20 Jahren in moderne Wohneinheiten umgestaltet wurde, befindet sich diese helle und äußerst geräumige **4-Zimmer-Wohnung** im Obergeschoss. Zusätzlich bietet ein teilausgebauter Dachboden viel Raum für kreative Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Kombination aus historischem Charme – z.B. rustikalen Holzbalkendecken – und modernen Elementen macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort.

#### **Ideal für Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationen-Wohnen:**

- **4 großzügige Zimmer** ermöglichen flexible Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten für mehrere Personen oder Generationen.
- Der **teilausgebaute Dachboden** (inkl. WC, Küchenzeile und Kaminofen) bietet zusätzlichen Raum für Gemeinschaftsräume, Arbeitsbereiche oder kreative Projekte.
- Ein großer **umlaufender Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet eine herrliche Aussicht ins Grüne.

#### **Attraktiv als Werkswohnung für Unternehmen:**

- Die ruhige Lage abseits des Stadtrubels ermöglicht es Mitarbeitern, sich nach der Arbeit zu erholen und Kraft zu tanken.
- Mit **voll ausgestatteter Küche, Vollbad** und **Gäste-WC** bietet die Wohnung alles, was für den täglichen Komfort nötig ist.
- Der zusätzliche Dachboden schafft Platz für Erholung, Arbeitsräume oder Teamaktivitäten.



## Ausstattung & Besonderheiten:

- **161,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf 4 Zimmer, große Diele, Küche, Vollbad, Gäste-WC
- Teilausgebauter Dachboden (gedämmt, begehbar, mit Elektroanschlüssen, WC und Küchenzeile) – Ausbau wäre möglich!
- **Helle Räume** mit vielen Fenstern für ein Maximum an Tageslicht
- **Großer umlaufender Balkon** mit Blick ins Grüne
- Historische und moderne Elemente vereint: Holzbalkendecken und moderne Fliesen
- **Ruhige ländliche Lage** in der kleinen Gemeinde Störkathen, umgeben von Wiesen, Wäldern und Weiden

Ob als gemeinschaftlicher Wohnraum oder als Mitarbeiterunterkunft – diese XXL-Wohnung bietet alles, um Wohnen und Arbeiten in einem besonderen Umfeld zu vereinen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, welche Möglichkeiten sich hier für Ihre Wohngruppe oder Ihr Unternehmen ergeben!

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.**

## Lage

Die kleine, landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Störkathen liegt, idyllisch umgeben von Wiesen, Wald und Feldern mitten im Grün der Störkathener Heide. Alle Einwohner freuen sich an dem, was sie hier haben und leben dürfen. Wer gerne angelt, kann dies hier oft und gerne tun, schließlich schlängelt sich die Stör unweit der Ortschaft durch die malerische Auenlandschaft.

Einige Worte zur Infrastruktur:

Die beiden größeren Städte Kellinghusen und Brokstedt mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen. Aber hier wird man gerne auf das Fahrrad zurückgreifen, denn die vielen Wege und Spurbahnen durch die Umgebung sind schlichtweg phänomenal. Kinder gehen in Kellinghusen oder Brokstedt in Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen finden sich in Kellinghusen (Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe), Bad Bramstedt (Gemeinschaftsschule bzw. Gymnasium).

Wer beruflich in die Großstädte muss: von Brokstedt (ca. 4km) bzw. Wrist (ca. 6km) lässt es sich wunderbar und entspannt mit der Bahn nach Hamburg oder Kiel pendeln. Die Züge fahren 2x die Stunde. Wer das Auto bevorzugt: über Brokstedt sind Sie ratz-fatz auf der A7.



Hausansicht



Eingangsseite



Empore (1OG)



Empore (1OG)



Diele



Diele



Wohnen-Essen



umlaufender Balkon





Küche



Küche



Vollbad



Vollbad



Zimmer



Zimmer



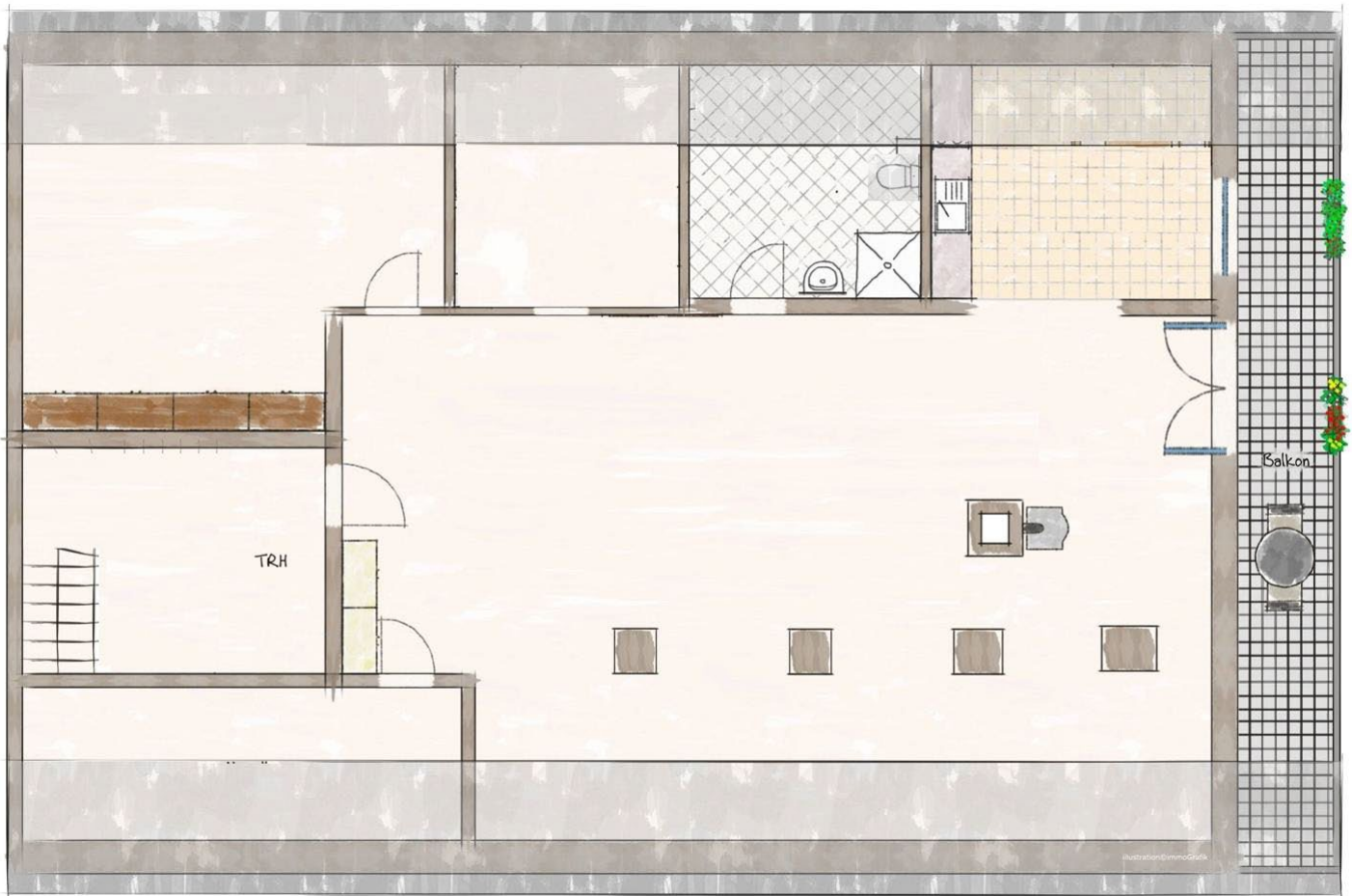
Zimmer



WC



Wohnung (1.OG)



Dachgeschoss (2.OG)