

# Energieeffiziente Eigentumswohnung in zentraler Lage - Erdgeschoss

- Kaufpreis Wohnung  
380.000 €
- Carport mit Abstellraum  
15.000 €
- Energieklasse A  
(29,4 kWh/m<sup>2</sup>a)





## Ihre Vorteile auf einen Blick ✓

- ✓ **Barrierearm & altersgerecht** - komfortabel für jede Lebensphase
- ✓ **Großer Süd/West-Balkon** - sonnig und ideal zum Entspannen
- ✓ **Carpot mit elektrischem Rollltor + separatem Abstellraum** (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- ✓ **Alles fußläufig erreichbar** - Einkauf, Schulen, Ärzte & Freizeit
- ✓ **Energieeffizienzklasse A+** - sehr niedrige Heiz- und Nebenkosten
- ✓ **Hochwertiges Vollbad** mit Eckwanne, Echtglasdusche & Fußbodenerwärmung
- ✓ **Moderne Nobilia-Einbauküche** - sofort nutzbar inklusive
- ✓ **Hauswirtschaftsraum** mit Stauraum & WM/Trockner-Anschluss
- ✓ **Kleines Mehrfamilienhaus** mit nur 4 Einheiten - ruhige Nachbarschaft
- ✓ **Photovoltaikanlage für Warmwasser** - nachhaltig & zukunftssicher



# Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>

Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur teilüberdachten Terrasse

## Visualisierung (gestaged)

- Minimalistische Einrichtung in Beige- und Cremetönen
- Ecksofa mit Teppich, Couchtisch, Vorhänge & Pflanze
- Zeigt das Potenzial der ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## Originalaufnahme

- Leerstehender Raum zur objektiven Darstellung
- Zwei Fenster + Terrassentür mit viel Tageslicht
- Heller Vinylboden als neutrale Basis



# Hauptschlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>

Ruhiger Rückzugsort mit Platz für Doppelbett & Schrank

## Visualisierung (gestaged)

- Cremefarbenes Doppelbett mit Kopfteil, ca. 15 m<sup>2</sup> Raumgröße
- Zwei Holznachttische mit minimalistischen Lampen
- Teppich & Vorhänge in Sand-/Beigetönen



## Originalaufnahme

- Unmöblierter Balkon zur neutralen Darstellung
- Rote Klinkerfassade & weiße Brüstung im Bestand
- Authentischer Eindruck mit großzügigen Proportionen



# Flexibler Raum mit ca. 14 m<sup>2</sup>

Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice

## Visualisierung (gestaged)

- Homeoffice-Setup mit Schreibtisch, Stuhl & Laptop
- Ergänzt durch Couch, Teppich & Pflanzen für Wohnlichkeit
- Wandbild schafft eine moderne Arbeitsatmosphäre



Hinweis: Digitale Möblierung

## Originalaufnahme

- Leerstehendes Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- Fenster mit Heizkörper, viel Tageslicht
- Hellgrauer Vinylboden als neutrale Basis





# Süd/West-teilüberdachte Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>

Viel Sonne bis in den Abendstunden

## Originalaufnahme – linke Ansicht

- Teilüberdachte Terrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit Gartenzugang
- Kleiner Rasenanteil mit Rasenkanten
- Klinkerfassade, Abgrenzung zum Nachbar



## Originalaufnahme – rechte Ansicht

- Terrasse mit Zugang zum Wohn-/Esszimmer
- Rote Klinkerfassade mit Fensterflächen
- Rasenstreifen mit gewachsener Vegetation



# Moderne Küche mit ca. 12 m<sup>2</sup>

Mit Nobilia-Einbauküche und Platz zum Kochen

## Küche mit Abzugshaube & Kochbereich

- Einbauküche mit Herd, Cerankochfeld & Abzugshaube
- Edelstahlspüle, Geschirrspüler & Arbeitsfläche
- Helle Fronten mit Beleuchtung



## Kühlschrank & Stauraum

- Hochschrank mit Kühl-/Gefrierkombi
- Arbeitsfläche am Fenster mit Grünblick
- Viele Schränke & Schubladen





# Modernes Vollbad mit ca. 7 m<sup>2</sup>

Eckwanne, Echtglasdusche & Fußbodenerwärmung

## Bad mit Wanne & WC

- Eckbadewanne mit hochwertiger Echtglas-Armatur
- Großformatige, helle Wandfliesen – zeitlos elegant
- Praktische Badmöbel & Stauraum integriert



## Dusche & Waschbecken

- Ebenerdige Echtglas-Dusche mit Regenduschkopf
- Moderner Waschtisch mit Spiegel & Beleuchtung
- Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort





# Praktischer Stauraum mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Mit deckenhohen Einbauten und WM/Trockner-Anschluss

## Hauswirtschaftsraum mit Geräten

- Waschmaschinen- & Trockneranschlüsse unter Arbeitsfläche
- Viel Stauraum durch Einbau- und Oberschränke
- Flexible Nutzung als Waschküche, Vorrats- oder Abstellraum



## Hauswirtschaftsraum leer

- Großzügige Arbeitsfläche in U-Form
- Oberschränke & Unterschränke für viel Stauraum
- Flexible Nutzung – z. B. Waschküche oder Vorratsraum





# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 4 Einheiten

Baujahr 2013, energieeffiziente Bauweise, ruhige Lage in zweiter Reihe

## Haupteingang & Garagenansicht

- Blick auf den Hauseingang mit klarer Fassadengestaltung
- Elektrische Garage und Stellplätze direkt am Haus
- Gepflasterte Zufahrt und großzügige Außenfläche



## Südwestseite mit Balkonen

- Drohnenaufnahme der Südwestseite mit Balkonen
- Gut sichtbare Solarpaneele auf dem Dach
- Ruhige Lage mit grüner Einbettung und Nachbarschaft





# Ihre neue Eigentumswohnung in Kaltenkirchen

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick – kompakt und übersichtlich

## Hinweis zu Kaufnebenkosten

- Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fällt keine Maklercourtage an.
- Die üblichen Kaufnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer.

Kriterium	Details
Kaufpreis Wohnung	380.000 €
Adresse	Hamburger Str. 10b
PLZ / Ort	24568 Kaltenkirchen
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3
Baujahr Gebäude	2013
Etage	Erdgeschoss (rechts)
Terrasse	ca. 18 m <sup>2</sup> , Süd/West-Ausrichtung
Kaufpreis Carpot	15.000 €
Stellplatz	1 Carport mit elektrischem Rollltor & separatem Abstellraum
Verfügbar ab	sofort / nach Vereinbarung
Energieeffizienzklasse	A (Endenergiebedarf 29,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a))
Heizung	Gas-Zentralheizung (Bj. 2012)
Gebäude	4-Parteienhaus, ruhige Lage in zweiter Reihe

# Energieeffizientes Wohnen in zentraler Lage – Kaltenkirchen

Moderne 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Balkon, Carport & Abstellraum

- ✓ Diese **gepflegte** Eigentumswohnung überzeugt durch ihre **energieeffiziente** Bauweise, eine **moderne** Ausstattung und die **ruhige** Lage in zweiter Reihe
- ✓ Auf ca. **97 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erwarten Sie drei **helle** Zimmer, ein großzügiges **Vollbad** sowie eine separate Küche mit hochwertiger **Nobilis-Einbauküche**
- ✓ Besonders hervorzuheben ist der ca. **12 m<sup>2</sup>** große **Balkon**, der zum Verweilen einlädt
- ✓ Der Hauswirtschaftsraum mit **decken hohen** Einbauten bietet **viel Stauraum** und Platz für Waschmaschine und Trockner
- ✓ Das Vollbad ist mit Eckbadewanne, Echtglasdusche, Fußbodenerwärmung und **eleganter** Glasmosaikbordüre ausgestattet
- ✓ Zur Wohnung gehören ein **Carport-Stellplatz** mit elektrischem Rollltor sowie ein **separater Abstellraum**
- ✓ Mit nur **vier** Wohneinheiten im Haus profitieren Sie von einer **angenehmen Nachbarschaft** und **niedrigen Nebenkosten** dank **Energieeffizienzklasse A**
- ✓ Die Wohnung ist **sofort verfügbar** und wird **provisionsfrei** direkt vom Eigentümer verkauft



# Grundstück im Überblick

Flurkarte mit exakter Lage und Abgrenzung

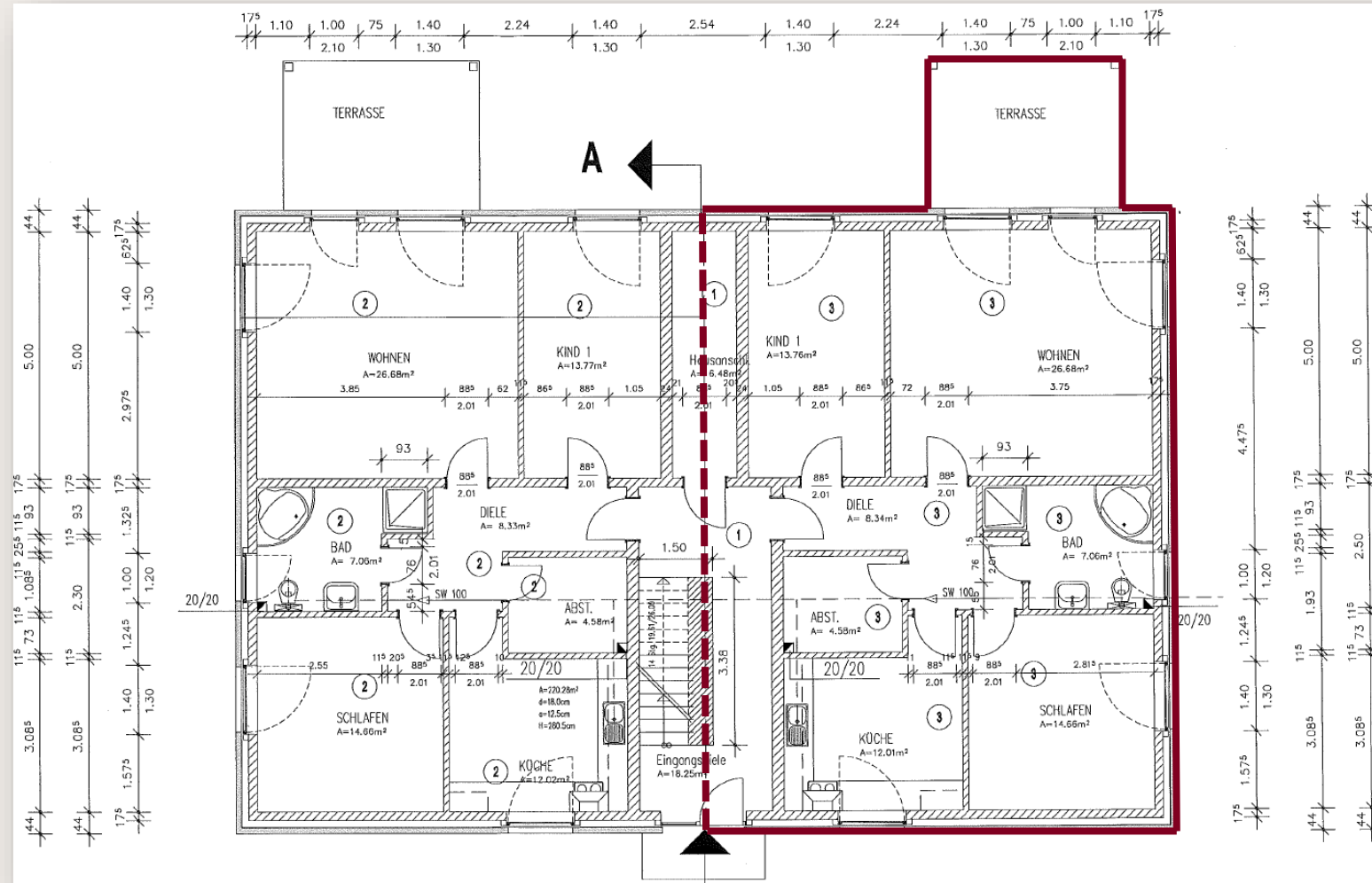
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- Flurstück: 496
- Flur: 23
- Gemarkung: Kaltenkirchen
- Gemeinde: Kaltenkirchen
- Kreis: Segeberg
- Maßstab: 1:1.000
- Stand: 24.08.2021



# Clever geschnittener Wohnraum

Grundriss mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche & Terasse





# Kaltenkirchen – Wohnen im attraktiven Speckgürtel von Hamburg

Zentral, familienfreundlich & hervorragend angebunden

## Infrastruktur vor Ort (Hamburger Straße 10b)

### Einrichtung

Kindergarten

Grundschule

Gymnasium

Autobahn (A7)

Fernbahnhof (AKN)

Bushaltestelle

Gastronomie

Einkaufsmöglichkeiten

Flughafen HH

### Entfernung

ca. 0,3 km

ca. 0,5 km

ca. 1,3 km

ca. 2,8 km

ca. 0,7 km

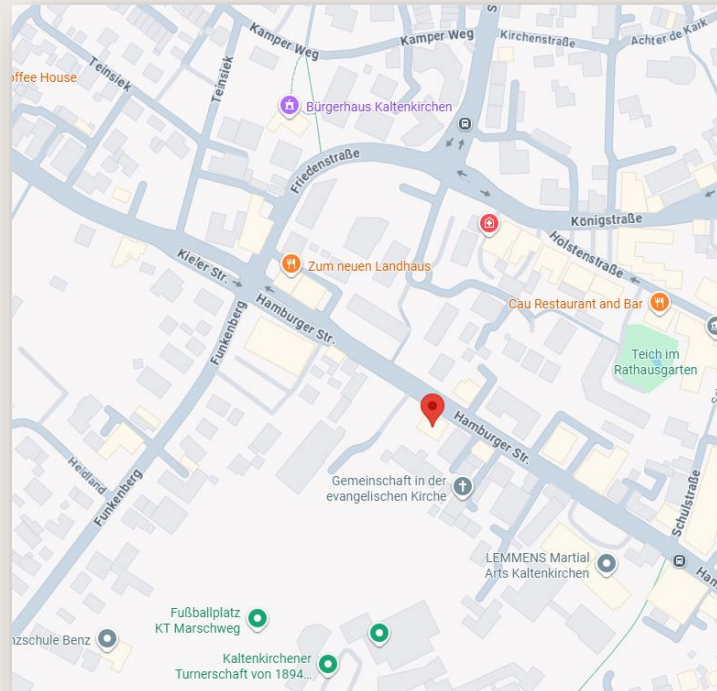
ca. 0,2 km

ca. 0,43 km

ca. 0,7 km

ca. 26,6 km

## Zentrale Lage im Überblick (Google Maps)



## Kaltenkirchen im Überblick

- ✓ Über 20.000 Einwohner, Teil der Metropolregion Hamburg
- ✓ Nur ca. 35 km bis Hamburg-Zentrum, direkte Anbindung an die A7 und die AKN-Regionalbahn
- ✓ Vielfältige Freizeitangebote: Holsten Therme, Warmwasserfreibad, Vereine
- ✓ Sämtliche Schulformen inkl. privater Waldorfschule
- ✓ Große Einkaufsvielfalt: u. a. Dodenhof, Aldi, Rossmann





## Kontakt & Besichtigung Privatverkauf – provisionsfrei vom Eigentümer

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins stehen wir Ihnen  
jederzeit gerne zur Verfügung:

- **Alexander Loch**
- **Telefon: 0171 6761990**
- **E-Mail: [alex2408@freenet.de](mailto:alex2408@freenet.de)**

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer –  
ohne Makler

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und  
stehen für weitere Informationen oder eine  
persönliche Besichtigung jederzeit zur  
Verfügung