

Energieeffiziente Eigentumswohnung in zentraler Lage - Erdgeschoss

- Kaufpreis Wohnung
380.000 €
- Carport mit Abstellraum
15.000 €
- Energieklasse A
(29,4 kWh/m²a)



Ihre Vorteile auf einen Blick ✓



- ✓ **Barrierearm & altersgerecht** - komfortabel für jede Lebensphase
- ✓ **Großer Süd/West-Balkon** - sonnig und ideal zum Entspannen
- ✓ **Carpot mit elektrischem Rolltor + separatem Abstellraum (ca. 6 m²)**
- ✓ **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 inclusive
- ✓ **Hauswirtschaftsraum mit Stauraum & WM/Trockner-Anschluss**
- ✓ **Kleines Mehrfamilienhaus mit nur 4 Einheiten** - ruhige Nachbarschaft
- ✓ **Photovoltaikanlage für Warmwasser** - nachhaltig & zukunftssicher

Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 27 m²

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 m² Wohnfläche



Originalaufnahme

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



Hauptschlafzimmer mit ca. 15 m²

Ruhiger Rückzugsort mit Platz für Doppelbett & Schrank

Visualisierung (gestaged)

- Cremefarbenes Doppelbett mit Kopfteil, ca. 15 m² 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 m²

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



Originalaufnahme

- Leerstehendes Zimmer mit ca. 14 m²
- Fenster mit Heizkörper, viel Tageslicht
- Hellgrauer Vinylboden als neutrale Basis



Süd/West-teilüberdachte Terrasse mit ca. 18 m²

Viel Sonne bis in den Abendstunden

Originalaufnahme - linke Ansicht

- Teilüberdachte Terrasse (ca. 18 m²) 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 m²

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 m²

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 m²

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

- Dronenaufnahme 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 ²
Zimmeranzahl	3
Baujahr Gebäude	2013
Etage	Erdgeschoss (rechts)
Terrasse	ca. 18 m ² , Süd/West-Ausrichtung
Kaufpreis Carport	15.000 €
Stellplatz	1 Carport mit elektrischem Rolltor & separatem Abstellraum
Verfügbar ab	sofort / nach Vereinbarung
Energieeffizienzklasse	A (Endenergiebedarf 29,4 kWh/(m ² ·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 m²** Wohnfläche erwarten Sie drei **helle** Zimmer, ein großzügiges **Vollbad** sowie eine separate Küche mit hochwertiger **Nobilia-Einbauküche**
- ✓ Besonders hervorzuheben ist der ca. **12 m²** große **Balkon**, der zum Verweilen einlädt
- ✓ Der Hauswirtschaftsraum mit **deckenhohen** 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 Rolltor 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

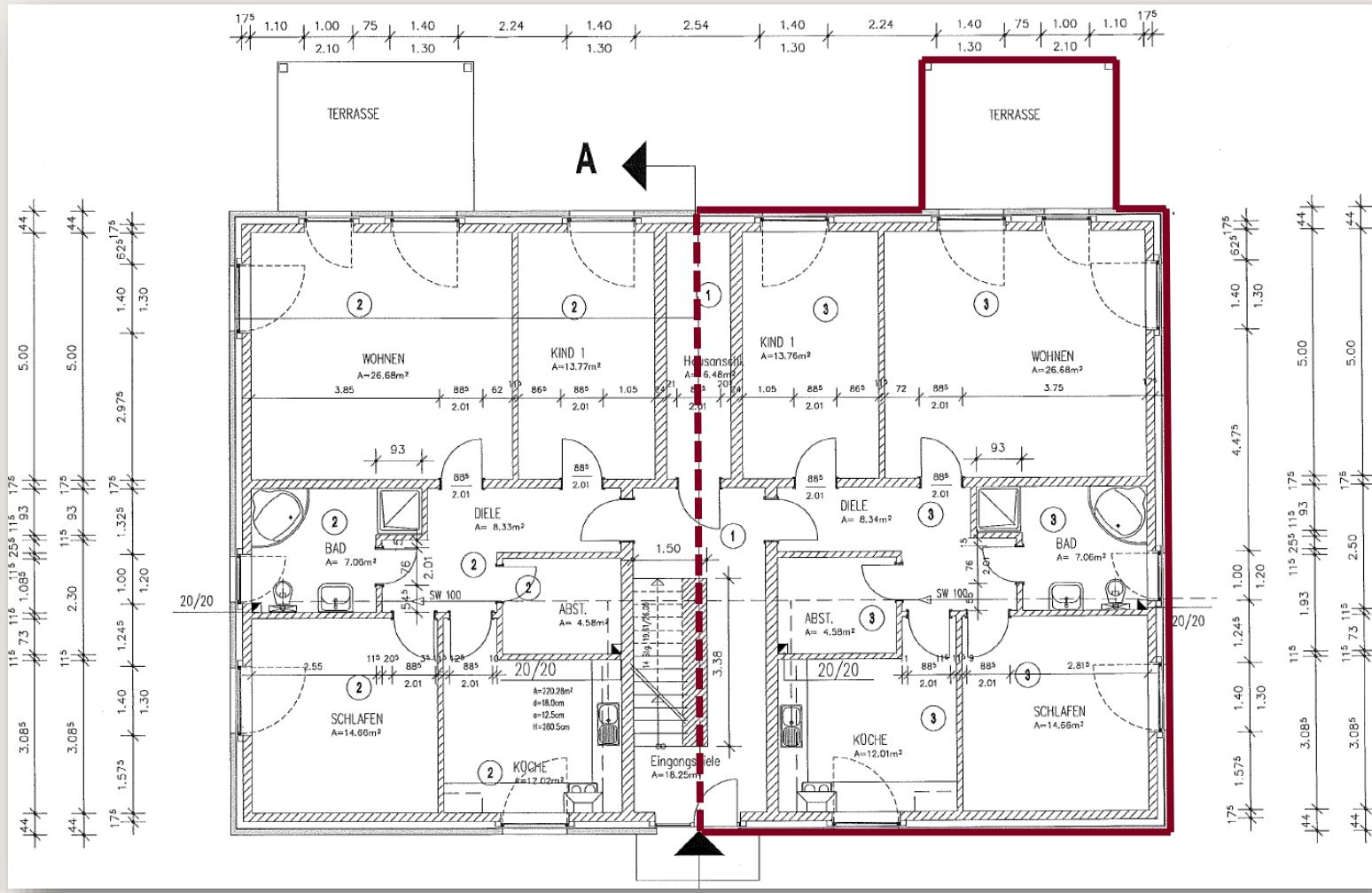
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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



Clever geschnitteter Wohnraum

Grundriss mit ca. 97 m² Wohnfläche & Terrasse



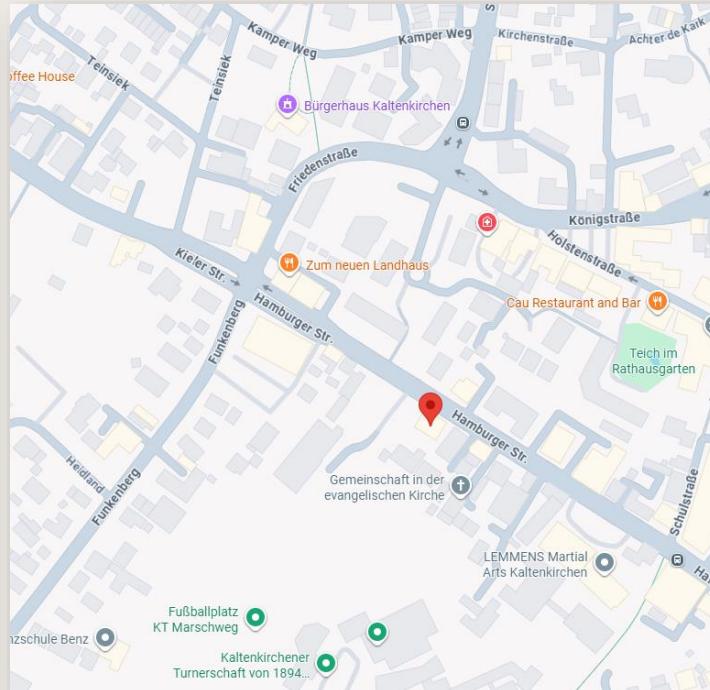
Kaltenkirchen – Wohnen im attraktiven Speckgürtel von Hamburg

Zentral, familienfreundlich & hervorragend angebunden

Infrastruktur vor Ort (Hamburger Straße 10b)

Einrichtung	Entfernung
Kindergarten	ca. 0,3 km
Grundschule	ca. 0,5 km
Gymnasium	ca. 1,3 km
Autobahn (A7)	ca. 2,8 km
Fernbahnhof (AKN)	ca. 0,7 km
Bushaltestelle	ca. 0,2 km
Gastronomie	ca. 0,43 km
Einkaufsmöglichkeiten	ca. 0,7 km
Flughafen HH	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**

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