

EXPOSE NUMMER 2G2MF55

# Immobilien Exposé

2 Eigentumswohnungen in Halstenbek inkl. Garage + Garten



Erwerben Sie **2 Eigentumswohnungen** im aufblühenden und beliebten Halstenbek. Eine charmante Gemeinde im Herzen Schleswig-Holsteins und aufgrund der Nähe zu Hamburg, ist Halstenbek ein sehr attraktiver Wohnort. Attraktiv für Mieter!

Weitere Informationen (wie z.B. eine 360° Roomtour) erhalten Sie unter:

[www.immo-biehl.de](http://www.immo-biehl.de)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, Ihr IMMO-BIEHL Team



## Objektdaten

<b>Postleitzahl:</b>	25469	<b>Schlafzimmer:</b>	OG 2 / DG 1
<b>Ort:</b>	Halstenbek	<b>Badezimmer:</b>	je 1
<b>Etagenanzahl:</b>	3	<b>Einbauküche:</b>	je 1
<b>Qm Wohnung. OG:</b>	92qm	<b>Garten inkl. Pool:</b>	ja
<b>Qm Wohnung. DG:</b>	51qm	<b>Wohneinheiten:</b>	2
<b>Zimmer insg.:</b>	5	<b>Stellplatz:</b>	2 + Garage
<b>Baujahr:</b>	1977		

# Objektbeschreibung

In dieser beliebten Lage befindet sich dieses großartig Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1977, mit insgesamt 3 Eigentümern (Küchenstudio im EG -ehem. Bank- und zwei Privatpersonen) auf einem Grundstück von 1.427qm.

Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich im Obergeschoss mit Balkon und im komplett ausgebauten Dachgeschoss. Laut Bauantrag handelt es sich um eine Immobilie, daher ist ein einzelner Verkauf nicht möglich!

## **WOHNUNG im DG:**

Das Dachgeschoss wurde 2024 komplett ausgebaut und das Ergebnis ist eine richtig schicke 2 Zimmer Wohnung mit ca. 51qm. Alles ist neu und hochwertig verarbeitet. Eine elegante und zeitlose Küche, ein schicker Vinylboden, neue Klimaanlage (kühlt, Frischluft, heizt), moderne Wand-Holzpaneele im Schlafzimmer und die hochwertigen VELUX Fenstern mit elektrischen Rollläden. Tischler haben den begehbaren Kleiderschrank im Schlafzimmer gebaut und das Badezimmer ist mit viel Liebe entstanden. Eine tolle Wohnung und das beste - SIE MÜSSTEN NICHTS MEHR MACHEN! Zu dieser Wohneinheit gehört aktuell der gesamte Hobbyraum sowohl der Garten inkl. Pool, Pergola, Gartenhaus und einem fantastischen Blick auf die Felder.

## **WOHNUNG im OG:**

Auch diese Wohnung wurde vorher 2020 komplett renoviert! Wir haben hier 3 Zimmer mit ca. 92qm Wohnfläche inkl. einem seitlichen Balkon zur Straßenseite. Aktuell hat diese Wohnung keinen Garten- oder Kelleranteil - das könnten Sie aber neu festlegen.

## **Wie Sie die Wohnungen nutzen bzw. aufteilen, bleibt Ihnen überlassen. Mit dem Erwerb dieser Immobilie erhalten Sie:**

- 2 renovierte / sanierte Wohnungen (zusammen ca. 140qm)
- 2 Garagen und Stellplätze
- einen Garten inkl. Pool, Gartenhaus und Pergola (weiterer Ausbau des Gartens möglich)
- den kompletten Hobbyraum im Keller mit ca. 70qm (ehem. Tresor der Bankfiliale)
- Zugang zum Wasch- und Trockenraum
- Gas-Heizung aus 2020
- eine Teilungserklärung liegt vor

## **VERMIETUNG:**

Beide Wohnungen sind unbefristet vermietet. Für die Wohnung im Obergeschoss erhalten Sie aktuell eine Netto-Kaltmiete von 1.650 Euro und für die Wohnung im Dachgeschoss 1.550 Euro.





## Raumaufteilung

### WOHNUNG OG:

- 3 Zimmer
- ca. 92qm
- 2020 renoviert
- Balkon
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche vorhanden
- für 1.650 Euro kalt vermietet
- 1 Garagen-Stellplatz
- Klimaanlage
- Zugang zum Wasch- und Trockenraum

### GARTEN:

- versteckt auf dem hinteren Grundstück
- ruhig und nicht einsehbar
- Blick auf die Felder
- hochwertiger Aufstellpool
- Gartenhaus
- Pergola mit Sitzecke
- Ausbau einer weiteren Gartenecke (für die 2. Wohnung) möglich!

### FLUR:

Alle Wohnungen sind über einen Hausflur auf der rechten Hausseite zu erreichen.

Hier befindet sich auch die Auffahrt zu den Garagen und dem Gartenanteil.

### WOHNUNG DG:

- 2 Zimmer
- ca. 51qm
- für 1.550 Euro kalt vermietet
- Einbauküche vorhanden
- VELUX Fenster inkl. elektr. Rollläden
- 1 Garagen-Stellplatz
- Klimaanlage
- Zugang zum Wasch- und Trockenraum
- aktuelles Nutzungsrecht für den Hobbyraum - ca. 70qm

### KELLER:

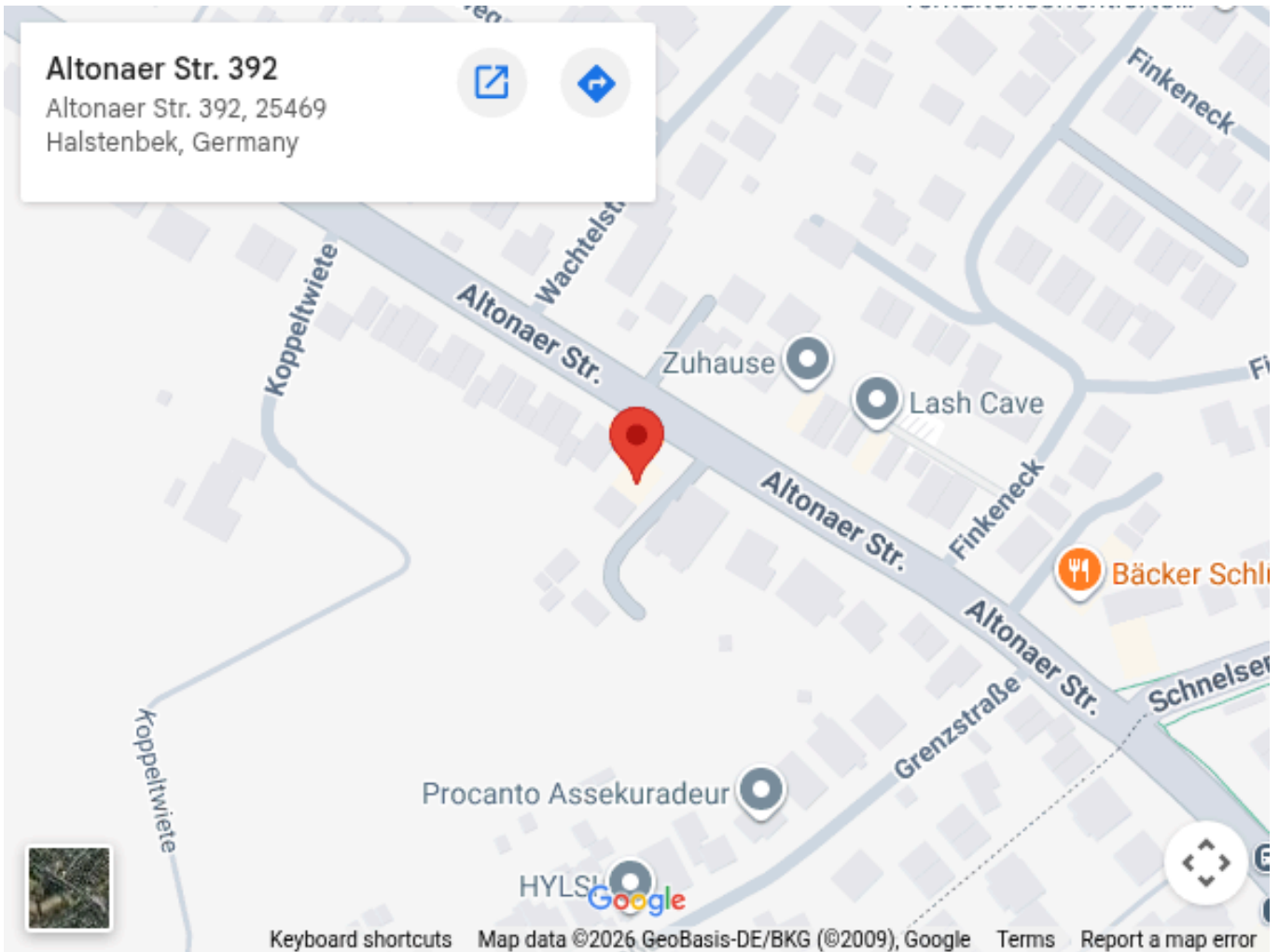
- Die Gas-Heizung wurde 2020 erneuert!
- Wasch- und Trockenraum vorhanden
- keine Feuchtigkeit und sehr gepflegt

### HOBBYRAUM - ca. 70qm:

- z. z. für die DG Wohnung zugänglich
- ehemalige Räumlichkeiten der Bankfiliale inkl. Tresor
- komplett mit Teppich ausgelegt
- die Nutzung ist Ihnen überlassen



# Lage



Die Gemeinde Halstenbek mit gut 20.000 Einwohnern gehört zum Kreis Pinneberg. Sie grenzt an den Westen Hamburgs, und ist Teil des sogenannten Hamburger Speckgürtels.

Halstenbek bietet 2 Autobahnanschlüsse an die A23: Nur 5 Kilometer entfernt vom Autobahndreieck A7/A23. Zwei S-Bahn-Stationen: Sie sind in 20 Minuten am Fernverkehrsbahnhof Hamburg-Altona und in 30 Minuten in der Hamburger Innenstadt unmittelbare Nähe zum Flughafen Hamburg Airport.

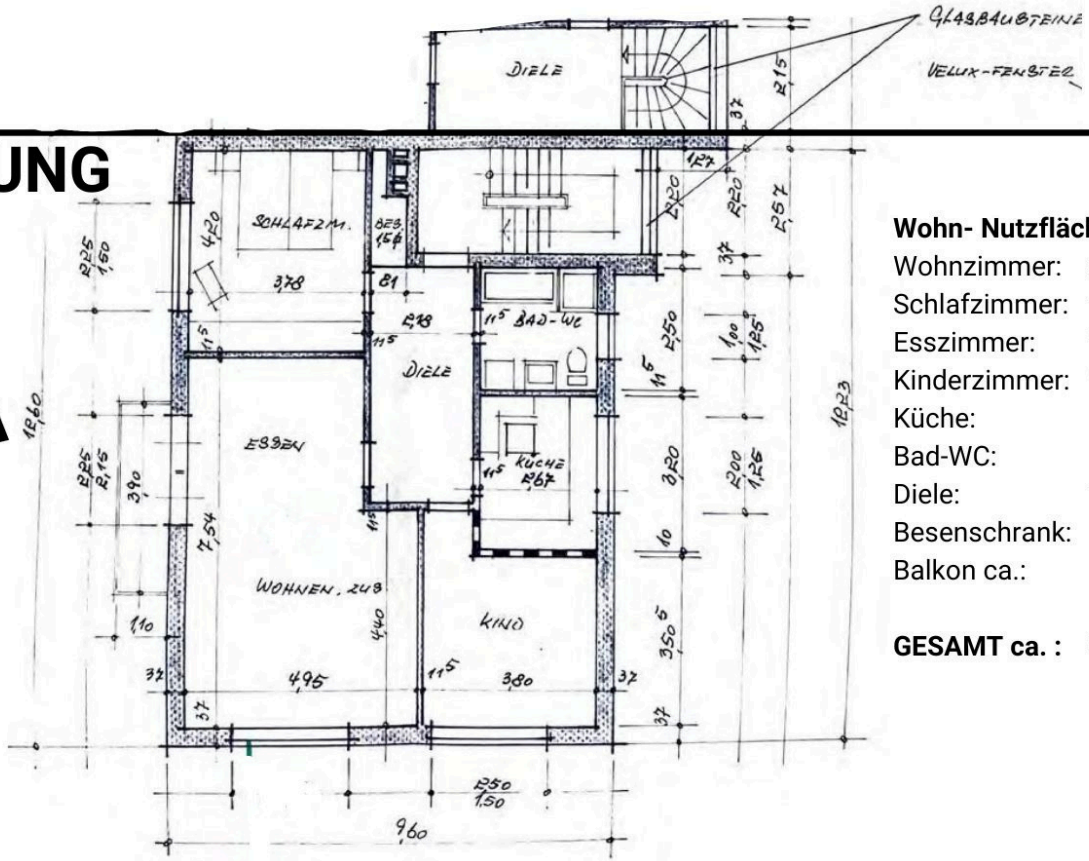
Auch Kitas, Grund- und Gesamtschulen sowie ein Gymnasium, sind in Halstenbek zu finden.



# Grundriss

## WOHNUNG

OG



### Wohn- Nutzfläche:

Wohnzimmer:	21,13 qm
Schlafzimmer:	15,40 qm
Esszimmer:	11,50 qm
Kinderzimmer:	13,79 qm
Küche:	8,28 qm
Bad-WC:	6,46 qm
Diele:	10,14 qm
Besenschrank:	1,47 qm
Balkon ca.:	4,00 qm

**GESAMT ca. : 92,17 qm**

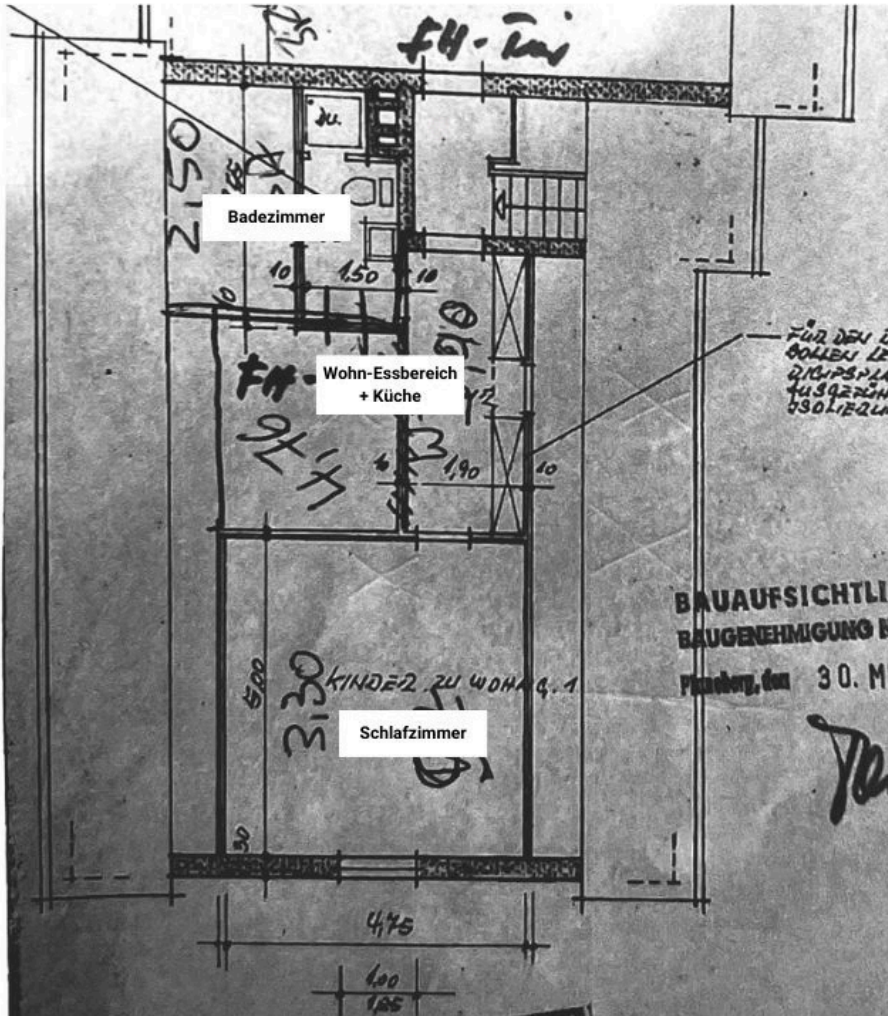


IMMO-BIEHL

# Grundriss

## WOHNUNG

DG



### Wohn- Nutzfläche:

Wohn-Essbereich  
inkl. Küche: 28,19 qm  
Schlafzimmer: 15,70 qm  
Bad-WC: 8,00 qm

GESAMT ca. : 51,89 qm



IMMO-BIEHL



# Wichtige Informationen

## **HAFTUNG:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.

## **KÄUFERPROVISION:**

Die IMMO-BIEHL GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

## **BESICHTIGUNGSTERMIN**

Eine Besichtigung des Objektes ist jederzeit möglich, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache. Sehen Sie daher vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

## **SONSTIGE KOSTEN:**

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur E-Mail Anfragen bearbeiten können, die Angaben zu Name, Anschrift und Telefonnummer enthalten. Von Vorteil wären die kompletten Angaben inkl. Mobiltelefonnummer & E-Mail-Adresse.

Impressum

IMMO-BIEHL GmbH

Barmstedter Straße 35

25486 Alveslohe

Tel.: +49 4101 6013527

Web: [www.immo-biehl.de](http://www.immo-biehl.de)

E-Mail: [kontakt\(@\)immo-biehl.de](mailto:kontakt(@)immo-biehl.de)

Geschäftsführer: Mareike Biehl

Industrie- und Handelskammer: Kiel – Postfach 7006, 24170 Kiel

Steuernr. 11/296/18838

UStIdNr. DE 348378986

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis, § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO erteilt von der IHK Lübeck

Handelsregister: Amtsgericht 24114 Kiel

Handelsregisternummer: HRB 23840 KI



IMMO-BIEHL

# Sie haben Fragen rund um Ihr "Projekt" Immobilie?



**Kann ich mir eine eigene Immobilie überhaupt leisten?**



**Wann ergibt der Verkauf einer Immobilie Sinn?**



**Soll ich kaufen oder doch lieber mieten?**



**Jetzt kaufen oder noch warten?**



**Wie viel ist  
meine  
Immobilie  
aktuell wert?**

Unser IMMO-BIEHL Team berät Sie individuell und umfassend zu allen Themen rund um die Immobilie!

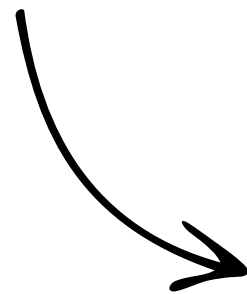
Ob **Immobilienverkauf**, - **kauf**, - **vermietung**, - **anmietung** oder -**bewertung**.

Auch bei einer geplanten Finanzierung können wir Ihnen unverbindliche Angebote einholen und Sie mit unserem Fachwissen exzellent beraten.

## **Suchen Sie noch Ihr Maklerteam für einen reibungslosen Immobilienverkauf?**

Mit der IMMO-BIEHL GmbH erhalten Sie ein Team mit langjähriger Berufserfahrung, einem hervorragenden Marktwissen und wir bieten Ihnen weit aus mehr...

- exakte, kostenlose und unverbindliche Wertermittlung
- persönliche Beratung und Bewertung vor Ort
- Rund-um Service vom 1. Tag bis zum Notartermin
- hochwertige Exposés und Bilder
- einen schnellen aber vor allem unkomplizierten Verkauf



  
IMMO-BIEHL

