





## Repräsentative Galeriewohnung mit Garten im Grünen

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> Ext-21  
Objektnummer

 1987  
Baujahr

 60 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 3  
Zimmer

## Die Immobilie

Verlieben leicht gemacht: Das wohl durchdachte Neubauensemble direkt am Park unterstreicht mit Weitblick und viel Grün sein einzigartiges Architekturkonzept.

Bodentiefe Fenster, eine freundliche und bunte Fassadengestaltung sowie viele kommunikative Gemeinschaftsflächen unterstreichen die klare Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner.

Die Galeriewohnung überzeugt mit einer stiltypischen Architektur, die modernes Wohnambiente mit klassischem Industriecharme verbindet. Prägnante Stilelemente wie die markante Klinkerfassade blieben im Zuge der Modernisierung erhalten und verleihen dem Gebäude heute einen ganz besonderen, individuellen Charakter.

## Flächen

Wohnfläche	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1987</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
Nichtraucher-Immobilie	<b>ja</b>
Haustiere erlaubt	<b>ja</b>

## Ausstattung

Die Ausstattung der Galeriewohnung entspricht dem Zeitgeist des Baujahrs. Da Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich sind, können Sie hier Ihre eigenen Wünsche realisieren.

Wenn Sie gerne kochen, wird Ihnen die Großzügigkeit der Küche sicherlich gefallen. Die bestehende, hochwertige Kücheneinrichtung im Landhausstil gehört zum Angebot. Diverse Einbauschränke sorgen für viel Stauraum, ohne dass dafür die klare Linie der Innenarchitektur unterbrochen werden muss. Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden.

Die Immobilie kann mit diversen gestalterischen Highlights aufwarten: Beispielhaft sind zu nennen sind hier ein durchdachtes Farbkonzept nach Designvorlagen, moderne Holztreppe, hellgrauer Sichtbeton im Industrial Style mit Fußbodenheizung sowie die von einem Bootsbauer individuell angefertigte Holzvertäfelung von Wand und Türen - alles genau abgestimmt auf die hell lasierte Holzbalkendecke.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Solar, Erdwärme, Luft-Wärmepumpe</b>
Bodenbelag	<b>Teppich, PVC, Estrich</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster im Badezimmer, Bidet</b>

- ✓ Abstellraum
- ✓ Gäste-WC
- ✓ Klimaanlage

- ✓ DV-Verkabelung
- ✓ Kabel/Sat-TV
- ✓ Wintergarten

- ✓ DVBT-Empfang
- ✓ Kamin

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in Bad Kusenbek in zentraler Lage in einem Gewerbemischgebiet. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz (drei Fahrminuten zur A123) sind umliegende Städte und Standorte schnell zu erreichen.

Der Ort Bad Kusenbek bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ideale Infrastruktur: Ärzte, Schulen, Kindergärten und viele weitere Dienstleister sind fußläufig zu erreichen.

Distanz zum Flughafen	<b>60,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>10,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>6,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>6,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>6,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>5,0 km</b>
Distanz zum See	<b>30,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>17,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>345.000 €</b>
Courtage	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

## Energieausweis

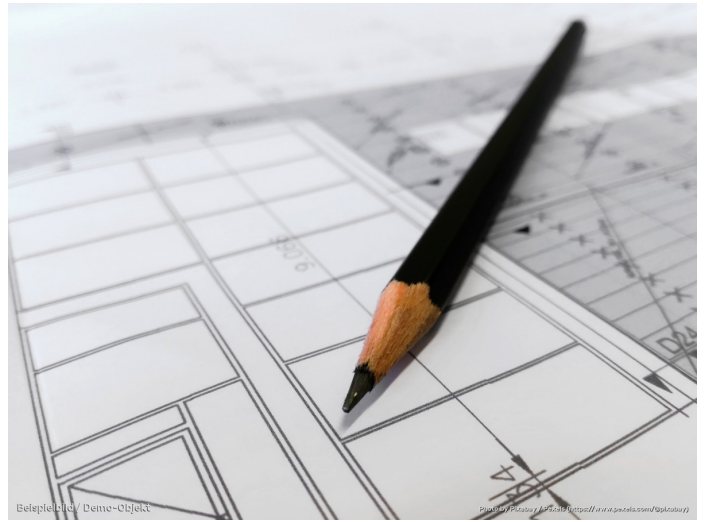
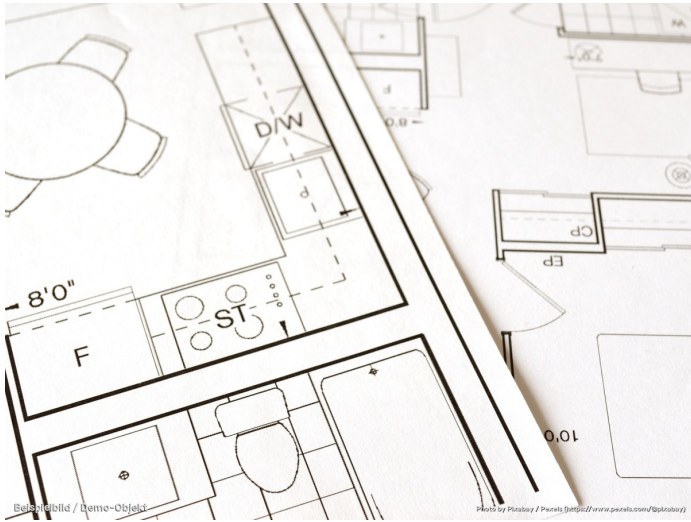
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Endenergiebedarf	<b>41 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Blockheizkraftwerk</b>
Energieeffizienzklasse	<b>A</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



## Impressionen



## Grundrisse



## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**