



25479 Ellerau

* 5% Rendite in TOP-Lage *

www.trepte-immobilien.de
gut beraten, gut gekauft



KEINE KÄUFERKOURTAGE

239.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Trepte-Immobilien GmbH

Thomas Bensow - Zentrale

Henstedt-Ulzburg

Tel.: 04193 / 92007

Anfrage.Thomas.Bensow@trepte-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Gruppennummer	5
---------------	---

Zustand

Baujahr	1971
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	480 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.10.2019
gültig bis	10.06.2026
Baujahr (Haus)	1971
Energieverbrauchskennwert	124.9
Wertklasse	D



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wirtschaftlichkeit :

Mieteinnahmen p.a.: 12.000,- EUR

Rendite: 5.02%

Faktor: 19.92

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erhalten Sie per Exposé

Extras:

- begehrte ENDetagenwohnung
- Wohnzimmer mit Echtholzparkett
- Rückbau zur 4-Zi.-ETW möglich
- großzügige Sonnenloggia
- große Sonnenmarkise
- Holzboden Loggia 2017 NEU
- Einbauküche 2014 NEU
- Kfz-Stellplatz inklusive
- eigener Kellerraum
- u.v.m.



Beschreibung

Diese großzügige, ursprüngliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung zählt zu den begehrtesten und seltensten Wohnangeboten in Ellerau. Sie befindet sich in der Endetage (3. Obergeschoss) einer kleinen, gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie ein angenehmes Wohnambiente. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Der großzügige Essbereich, der aus einem ehemaligen Kinderzimmer entstanden ist, schafft eine offene Wohnatmosphäre und bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Sonnenloggia. Ein Rückbau des Essbereichs in ein weiteres Kinderzimmer ist mit überschaubarem Aufwand möglich. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle wichtigen Räume erreichbar sind. Dazu gehören das gepflegte Vollbad, die helle Küche mit Platz für einen Küchentisch sowie das geräumige Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für Kleiderschränke und ein Doppelbett. Über einen separaten Flur erreichen Sie zudem ein weiteres Zimmer sowie das aktuell als Arbeitszimmer genutzte Zimmer, das sich auch als Kinder oder Gästezimmer eignet. Die Wohnung bietet viel Platz, Licht und Wohnqualität und eignet sich ideal als neuer Lebensmittelpunkt. Eine Besichtigung lohnt sich. Vereinbaren Sie gerne einen Termin und überzeugen Sie sich selbst. Bitte beachten Sie, dass Sie hier eine großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche erwerben sowie einen Erbbaurechtsanteil am Gemeinschaftsgrundstück. Für den Erwerb dieser Immobilie müssen Sie über ein Eigenkapital von etwa 65.000 EUR verfügen. Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Lage

Ellerau verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Metropole Hamburg. Die charmante Gemeinde im Kreis Segeberg überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine gewachsene Nachbarschaft und eine gelungene Mischung aus Natur, Infrastruktur und urbaner Nähe. Die Lage bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene AKN-Bahnlinie bestehen regelmäßige Verbindungen Richtung Hamburg-Eidelstedt mit Anschluss an das Hamburger S-Bahn-Netz. Dadurch erreichen Pendler die Hamburger Innenstadt bequem und in kurzer Zeit. Auch über das Straßennetz sind Norderstedt, Quickborn, Kaltenkirchen und die Hansestadt Hamburg schnell erreichbar. Besonders für Familien ist die Wohnlage attraktiv. In Ellerau selbst befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Quickborn, Norderstedt und Kaltenkirchen schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Ort zur Verfügung, darunter ein Supermarkt. Weitere Geschäfte, Discounter und Fachmärkte befinden sich in den umliegenden Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die grüne Umgebung mit Spazier- und Radwegen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig ist das vielfältige kulturelle und wirtschaftliche Angebot der Hansestadt Hamburg schnell erreichbar. Damit verbindet diese Lage ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit der Nähe zur pulsierenden Metropole.

Sonstige Angaben

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: www.trepte-immobilien.de (kostenlos & unverbindlich)

Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!



Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!
Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: info@trepte-immobilien.de
Mehr erfahren Sie auf: www.trepte-immobilien.de



www.trepte-immobilien.de
gut beraten, gut gekauft



KEINE KÄUFERCOURTAGE











TR

TREPTE
IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978

Fordern Sie unverbindlich ein kostenloses Exposé mit Grundrissen, weiteren Fotos und der Adresse der Immobilie mit Lageplan an!



Keine Käufercourtage



www.trepte-immobilien.de
gut beraten, gut gekauft

Erfolgreich seit 1978



Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin

Telefon: 04193 / 92 007 - Thomas.Bensow@trepte-immobilien.de



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

Thomas Bensow
Geschäftsführer der
Trepte-Immobilien GmbH