



**K E N S I N G T O N**®

Finest Properties International

# Kapitalanlage mit Charme: Attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Elmshorn!



## **DISKRETE VERMARKTUNG**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!

## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHA_570	<b>Stand vom:</b>	29.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Ort:</b>	25336 Elmshorn	<b>Wohnfläche:</b>	67,67 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	419,24 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-09-12
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1968
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	112.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dana Seeliger	<b>Straße:</b>	Waldweg 11
<b>Ort:</b>		<b>Telefon:</b>	01525 840 24 80
<b>Faxnummer:</b>	+49 40 60 77 32 480	<b>E-Mail:</b>	dana.seeliger@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Elmshorn.

Mit einer Wohnfläche von ca. 67,67 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt mit einem praktischen und gut geschnittenen Grundriss. Sie besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem halben Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie einer separaten Küche und einem Badezimmer. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und laden zum Wohlfühlen ein.

### Vermietung:

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich ab Januar 2025 frei sein. Ab diesem Zeitpunkt haben Sie die Möglichkeit, sie entweder zur Eigennutzung zu beziehen oder als Kapitalanlage zu vermieten.

Weitere Informationen zum Mietverhältnis erhalten Sie auf Anfrage im Exposé.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung!

## Lage:

---

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend von Elmshorn, einer charmanten Stadt im Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein. Elmshorn überzeugt mit seiner hervorragenden Infrastruktur, die urbanes Leben mit einer entspannten, naturnahen Umgebung verbindet.

### Zentrale und verkehrsgünstige Lage:

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Elmshorn. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das große Einkaufszentrum "Flamweg Center" liegt nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Der Elmshorner Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Hamburg und in die umliegenden Städte. Für Pendler ist Elmshorn eine ideale Wohnlage, da Hamburg in etwa 30 Minuten sowohl mit dem Zug als auch mit dem Auto über die A23 zu erreichen ist.

### Freizeit und Erholung:

In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Krückau, die durch Elmshorn fließt, lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein. Auch der "Steindampark" mit seinen weiten Grünflächen ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde. Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater Elmshorn bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

### Familienfreundliche Umgebung:

Für Familien ist die Lage ebenfalls äußerst attraktiv: Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden und schnell erreichbar. Die gute Infrastruktur sorgt dafür, dass Kinder und Jugendliche kurze Wege zu Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten haben.

Gute medizinische Versorgung:

Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Allgemein- und Fachärzten sowie das nahegelegene Regio Klinikum Elmshorn bestens abgedeckt.

Zusammenfassend bietet die Wohngegend eine attraktive Mischung aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Mieter jeden Alters.

## Ausstattung:

---

Hier sind die Highlights der Wohnung im Überblick:

Lage: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in der attraktiven Stadt Elmshorn

Wohnfläche: ca. 67,67 m<sup>2</sup> – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Gemütliches Schlafzimmer
- Funktionales halbes Zimmer, perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate, gut ausgestattete Küche
- Badezimmer für täglichen Komfort

Atmosphäre: Lichtdurchflutete Wohnräume schaffen eine einladende und behagliche Stimmung

Kapitalanlage: Derzeit vermietet – ideale Möglichkeit zur Kapitalanlage.

Weitere Details und Einblicke zur Wohnung sowie des Mietvertragsdaten erhalten Sie auf Anfrage im Exposé.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Dana Seeliger unter der Telefonnummer 0152 - 584 024 80 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser

Angaben.

## Bilder

---

Grundriss

