



**TEAMNORD**  
IMMOBILIEN

## Ideal geschnittene Wohnung sucht Sie!



Objekt: ES-23032 | 21502 Geesthacht

Objektart	Wohnung	Anzahl Badezimmer	1
Objekttyp	Etagenwohnung	Kaufpreis	175.000,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Außen-Provision	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>		
Anzahl Zimmer	2,5	Hausgeld	223,31 €

**TeamNord Immobilien GmbH**

Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen

Tel.: 04171 890860

anfrage@teamnord.immo  
www.teamnord.immo

## Beschreibung

Tauchen Sie ein in das Flair dieser zauberhaften Wohnung, die darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden!

Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt etwa 68 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2,5 ansprechende Zimmer, bietet diese Wohnung ein harmonisches Wohnambiente. Der Flur führt elegant zu den einzelnen Räumen, und ein zusätzlicher kleiner Abstellraum sorgt für praktische Stauraummöglichkeiten.

Das geräumige Wohnzimmer, beeindruckende 19 m<sup>2</sup> groß, bietet viel Platz für einen gemütlichen Essbereich und öffnet sich zu einer einladenden Loggia, die nach Süden ausgerichtet ist. Hier können Sie sonnige Tage entspannt genießen und die Abende in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit einem Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrierkombination, ist großzügig gestaltet und bietet nicht nur modernen Komfort, sondern auch Raum für einen weiteren Essbereich.

Das Duschbad ist clever gestaltet und nutzt jeden verfügbaren Platz sinnvoll. Sogar eine Waschmaschine findet hier ihren Platz. Die gesamte Wohnung besticht durch eine helle und freundliche Gestaltung, während ein zusätzlicher Kellerraum das Angebot abrundet.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 5.640,00 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 223,31 € und deckt sämtliche übliche Kosten ab, wobei lediglich die Stromkosten davon ausgenommen sind.

Ob für Singles oder Paare, mit oder ohne Kind – diese Wohnung spricht jeden an. Das halbe Zimmer kann flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden und macht die Wohnung somit ideal für jeden Lebensstil. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen!

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Nutzen Sie die untenstehenden Kontaktdaten – wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

TeamNord Immobilien  
Büro Winsen:  
Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen/Luhe  
Mail: [anfrage@teamnord.immo](mailto:anfrage@teamnord.immo)  
Tel.: 04171/89086-0

Emily Sperling:  
Mobil: 0151-23306020

## Lage

Geesthacht bietet alles was von einer Stadt zu erwarten ist, hier gibt es kaum Grenzen. Schulen, Geschäfte, Ärzte, Bäcker und Sportmöglichkeiten sind verschiedenster Art vorhanden. Das Freibad ist weit über Geesthacht hinaus beliebt.

Geesthacht ist eine Stadt in Schleswig-Holstein, welche am östlichen Ufer der Elbe liegt. Die Stadt gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg und hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht.

Mit ca. 31.500 Einwohnern ist Geesthacht die größte Stadt des Kreises. Die Wohnung liegt zentrumsnah, vieles ist fußläufig zu erreichen. Die Stadt liegt etwa 30 Kilometer südöstlich von Hamburg und ist über die A 25 gut erreichbar. Die landschaftliche Umgebung von Geesthacht ist von der Nähe zur Elbe und dem angrenzenden Sachsenwald geprägt. Die Elbe spielt eine wichtige Rolle im Stadtbild und bietet nicht nur malerische Ausblicke, sondern auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Spaziergehen und Wassersport.

Die Wirtschaft von Geesthacht ist vielfältig. Insbesondere die Nähe zu Hamburg macht die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die in der Metropolregion arbeiten.

Die historische Altstadt von Geesthacht mit ihren bezaubernden Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Das Schloss Geesthacht, ein Renaissancebau aus dem 16. Jahrhundert, ist ein bedeutendes historisches Gebäude und beherbergt heute das Standesamt der Stadt. Der Sachsenwald, einer der größten zusammenhängenden Laubwälder Norddeutschlands, bietet Naturliebhabern zahlreiche Wander- und Radwege sowie eine erholsame Umgebung.

Folgende Internetverbindungen sind laut Anbieter zur Zeit möglich (unverbindliche Internetrecherche):  
+ Vodafone: GigaZuhause CableMax 1000 ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar.  
+ Telekom: MagentaZuhause XL ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

## Ausstattung Beschreibung

2,5 Wohn-/Schlafräume, Flur, Küche, Duschbad, Loggia, Kellerraum

- + 2,5 Zimmer
- + ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Küche
- + Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + Kellerraum
- + ideal geschnittene Zimmer
- + ruhige und zentrumsnahe Lage

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur unter vollständiger Nennung Ihres Namens, der Anschrift und der Telefonnummer bearbeiten können. Wir sind unseren Auftraggebern zur Diskretion verpflichtet und es handelt sich bei den Informationen zu der Immobilie um sensible Daten.

Die Angebote sind nur für den Kunden bestimmt. Die Weitergabe ist ausdrücklich untersagt, auch nur zu Teilstücken. Eine Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt.

Der Empfänger eines Angebotes, dem das Objekt bereits von anderer Seite bekannt ist, ist verpflichtet, dieses innerhalb von 3 Tagen schriftlich mit Bekanntgabe der Quelle und Datum anzuzeigen. Geschieht dies nicht, so erkennt der Empfänger unseren Nachweis an und ist somit bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Courtage verpflichtet. Der Makler ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist TeamNord Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

---

### TeamNord Immobilien GmbH



**TEAMNORD**  
IMMOBILIEN



Loggia



Küche

**TeamNord Immobilien GmbH**

Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen

Tel.: 04171 890860

anfrage@teamnord.immo  
www.teamnord.immo



**TEAMNORD**  
IMMOBILIEN



Schlafzimmer



Büro

**TeamNord Immobilien GmbH**

Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen

Tel.: 04171 890860

anfrage@teamnord.immo  
www.teamnord.immo



**TEAMNORD**  
IMMOBILIEN



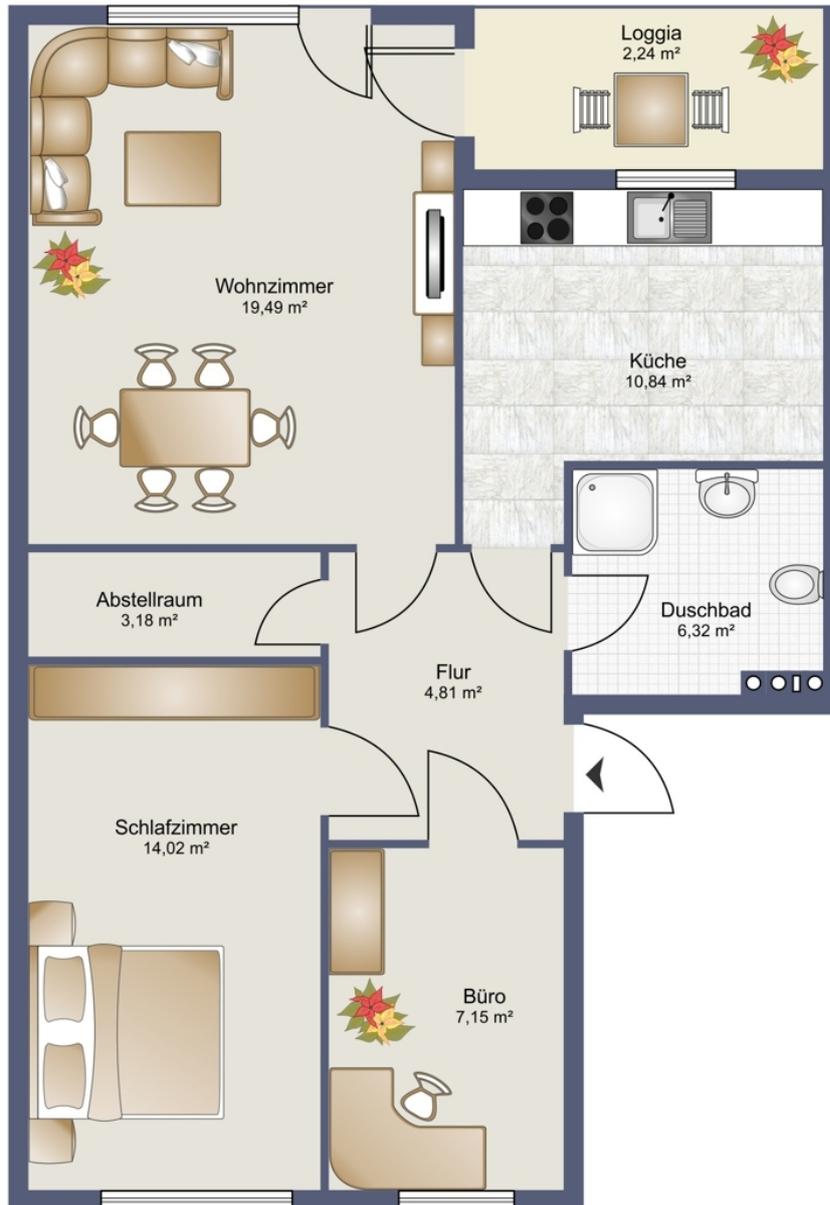
Duschbad



Außenansicht



## Grundriss



Grundriss



**TEAMNORD**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

### **Frau Emily Sperling**

TeamNord Immobilien GmbH  
Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen (Luhe)

Telefon: 04171-89086-20

Mobil: 0151-23306020

E-Mail: [anfrage@teamnord.immo](mailto:anfrage@teamnord.immo)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **TeamNord Immobilien GmbH**

Lüneburger Straße 14  
21423 Winsen

Tel.: 04171 890860

[anfrage@teamnord.immo](mailto:anfrage@teamnord.immo)  
[www.teamnord.immo](http://www.teamnord.immo)