

Exposé

Modernes Reihenhauses im Herzen von Kaltenkirchen zu vermieten!

Anschrift: Oersdorfer Weg 3c, 24568 Kaltenkirchen



Hausansicht hinten

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihemittelhaus aus dem Jahr 2020 präsentiert sich als gepflegtes und zeitgemäßes Zuhause mit einer Wohnfläche von rund 121 m². Das auf einem ca. 258 m² großen Grundstück errichtete Massivhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit insgesamt fünf Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Erdgeschosses. Die offen gestaltete, hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft kurze Wege sowie eine angenehme Atmosphäre im Alltag. Ein moderner Vinylboden unterstreicht den zeitgemäßen Charakter dieser Etage. Zusätzlich stehen ein Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum und damit praktische Flächen für Vorräte, Haushalt und Stauraum zur Verfügung.

Über die elegante Eichentreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das helle Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate, begehbare Dusche. Das großzügige Elternschlafzimmer bietet darüber hinaus den Komfort einer eigenen begehbaren Ankleide.

Eine weitere Besonderheit ist der bereits ausgebaute Spitzboden. Dieser zusätzliche Bereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und kann beispielsweise als Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich genutzt werden.

Auch technisch ist das Haus auf einen modernen und effizienten Wohnstandard ausgerichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. Ein 300-Liter-Warmwasserspeicher, die Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Kunststofffenster tragen zum angenehmen Wohnklima und zu einem zeitgemäßen energetischen Standard bei. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse A aus.

Im Außenbereich erwartet Sie ein vollständig eingefriedetes Grundstück mit einem pflegeleicht angelegten Garten. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse bietet insbesondere am Nachmittag und Abend schöne Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen. Der geschützte Garten eignet sich ebenso für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Ein eigener Pkw-Außenstellplatz sowie ein vorhandener Glasfaseranschluss ergänzen das Angebot. Insgesamt verbindet die Immobilie eine moderne Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem gepflegten Zustand – eine interessante Wohnmöglichkeit für alle, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine zeitgemäße Wohnqualität legen.

Ausstattung

- **Reihenmittelhaus**
- **5 Zimmer** auf **121 m²** Wohnfläche
- **Bodenbeläge: Vinyl**
- **Fußbodenheizung**
- **Glasfaseranschluss vorhanden**
- **Photovoltaikanlage**
- **Moderne, offene Küche (E-Geräte werden Mieter zur Nutzung überlassen)**
- **Vollbad und begehbare Dusche**
- **Gäste-WC**
- **258m² Grundstück**
- **Terrasse und eigenes Gartenstück**
- **Eigener PKW-Außenstellplatz**

Lage

Die Immobilie überzeugt durch eine äußerst gefragte Lage im südlichen Schleswig-Holstein, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbindet. Durch die direkte Nähe zur Metropolregion Hamburg ist der Standort besonders für Pendler wie auch für Familien eine ideale Wahl.

Ein zentrales Plus ist die herausragende Infrastruktur: Die AKN-Haltestelle liegt praktisch vor der Tür und ist fußläufig in nur rund drei Minuten (ca. 300 Meter) erreichbar. Ergänzt durch mehrere Busverbindungen sind Sie auch ohne Auto jederzeit voll flexibel unterwegs. Über das gut ausgebaute Straßennetz erreichen Sie zudem schnell die umliegenden Zentren.

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich unkompliziert und auf kurzen Wegen erledigen. Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie der beliebte Ohland Park befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot ist erstklassig: Neben zahlreichen Kitas und Regelschulen stehen mit der Leibniz Privatschule und der Freien Waldorfschule hervorragende Alternativen direkt vor Ort zur Verfügung.

Wer Ausgleich sucht, profitiert von den vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie abwechslungsreichen Spazier- und Radwegen in der unmittelbaren Umgebung. Hier genießen Sie eine rundum gelungene Kombination aus hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Mietkonditionen

- Mietbeginn ab sofort möglich
- Kaltmiete: **1.900,00 €**
- Nebenkosten: **100,00 €***
- **Indexklausel** (Mieterhöhung wird für die ersten 2 Jahre ausgeschlossen)
- Es entstehen keine Provisionskosten für den Mieter

* Das Objekt verfügt über eigene Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom. Der Mieter schließt die Versorgerverträge demnach direkt und auf eigenen Namen ab. Die monatlichen Vorauszahlungen von 100,00 € gelten für die abzurechnenden Kosten, die nicht direkt über den Mieter abgewickelt werden können (z.B. Grundsteuer, Versicherungen,...)

Energieausweis

Energieausweis: **Energiebedarfsausweis**

Wesentlicher Energieträger: **Erdgas / Flüssiggas**

Endenergiebedarf: **45,37 kWh/(m²*a)**

Energieeffizienzklasse: **A**

Ausstellungsdatum: **20.05.2026**

Gültig bis: **19.05.2036**

Baujahr (gemäß Energieausweis): **2020**

Objektbilder



Wohnzimmer + Küche



Treppenaufgang Flur



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Gäste-WC EG



Kinderzimmer OG



Büro OG



Spitzboden DG

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Auenland Immobilien Lars Schumann
Schulstraße 72 – 24632 Lentförden

Tel.: 0151 – 594 298 63

Mail: Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de

Web: www.auenland-immobilien.de