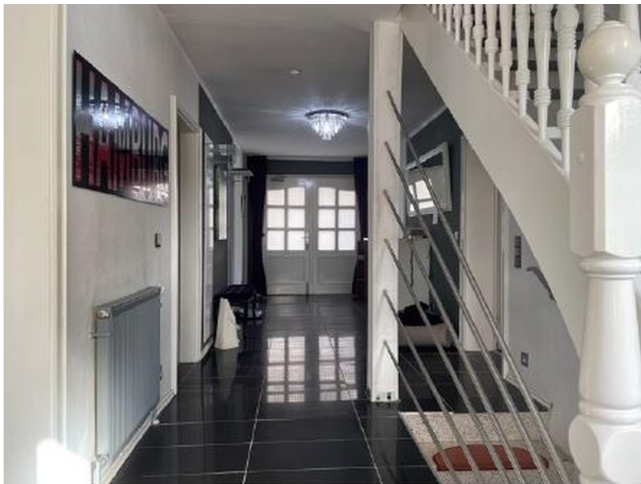


Exposé

Einfamilienhaus in 25365 Kl. Offenseth Sparrieshoop Modernisiertes EFH



Objekt-Nr. **OM-290661**

Einfamilienhaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Perplies

Rosenstr.
25365 25365 Kl. Offenseth Sparrieshoop
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.010,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	181,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Wunderschönes großes Haus mit nordischem Landhaus-Charme, welches mit viel Fantasie und Liebe zum Detail gestaltet wurde.

Das Haus verfügt über eine lange gepflasterte Auffahrt, auf der drei Fahrzeuge bequem abgestellt werden können. zusätzlich bietet das Haus ein Carport und eine Garage.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in die Eingangsdiele, von der aus die Küche und das Esszimmer zu erreichen sind. Die Küche ist im Landhausstil gehalten und mit modernen Geräten ausgestattet. Das Esszimmer ist lichtdurchflutet und bietet einen schönen Ausblick.

Vom Esszimmer führt eine Flügeltür in den Wohnraum mit einem eleganten Kaminofen, der wohlige Wärme spendet. Ein angegliederter Wintergarten ist ringsum verglast und verfügt über zusätzliche Heizkörper.

Im Erdgeschoss befindet sich auch ein Gästezimmer und ein extravagantes Vollbad mit einer riesigen Spezialwanne und Waschtisch.

Im Obergeschoss befinden sich Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein großes Ankleidezimmer. Die Kinderzimmer sind großzügig geschnitten und haben eine heimelige Atmosphäre.

Ein zweites Bad im Obergeschoss und ein Studio der Extraklasse im Dachboden vervollständigen das Bild. Das Studio verfügt über große Veluxfenster, heller Korkboden, Holzbalken und einen kleinen Bollerofen im Retro-Stil, was es zu einem idealen Rückzugsort zum chillen macht.

Ausstattung

Zusammen mit Dachboden und Keller stehen ungefähr 300qm zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Küche mit EBK Landhausstil - alle modernen EG Geräte (Induktion), Esszimmer, Wohnzimmer mit Wintergarten - Kaminofen mit Fliesenspiegel a.d. Wand, Gästezimmer,

Vollbad mit extra großer Wanne. Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Duschbad mit offener, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschtisch, Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Veluxfenster im Aufgang zum DG

Dachgeschoss:

Lounge mit Heizkörper,gr. Veluxfenster, zus. 1 normales Velux, Holzbalken, weißer versiegelter Korkboden, Bollerofen

Keller:

Partyraum + Fitnessraum, Heizungsraum, Gas-Heizung Viessmann, Hauswirtschaftsraum

Außen Zugang - elektronisch gesichert, Großer ausbaufähiger Raum (Sauna + Bad)

Sat Schüssel

Garage mit angegl. Werkstatt und Lagerraum

Carport

Holzlagerung überdacht

Wasserzisterne 2013, 3000 l

400V zur Garage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

2014 Erfolgte eine Modernisierung/Sanierung nach KfW 100. Zum Beispiel: Überall 3-Fachverglasung, Perimeter Dämmung, Dachdämmung, Heizung + Hydraulischen Abgleich, Elektrik, LAN Kabel.

Das OG kann als separate Wohneinheit wieder umgebaut werden.

Der Schätzwert beläuft sich auf ein vielfaches.. Wir haben jedoch den Preis an die derzeitige Marktsituation, großzügig angepasst.

Und bitte: man hat natürlich im Vorfeld mit dem Finanzierungspartner gesprochen und das OK bekommen. Die Summe steht da und das sind keine 400k.

Viele Besucher sind überrascht über die Größe. Deshalb möchte ich noch mal explizit darauf hinweisen:

Zusammenfassend mit Dachboden und Keller haben wir über 300 qm, und 11 Zimmern, verteilt auf 4 Ebenen!

Lage

Die Gemeinde mit ihren ca. 2.900 Einwohner liegt nordöstlich von Elmshorn im Hamburger Speckgürtel und zeichnet sich besonders durch ihre infrastrukturelle Lage aus. Über die Anschlussstelle Horst/Elmshorn ist die A23 in ca. 7 Autominuten zu erreichen. Von hieraus benötigen Sie ca. 30 Autominuten nach Hamburg sowie eine Stunde Fahrtzeit an die Nordsee oder nach Kiel. Die Innenstadt von Elmshorn ist ca. 9 km entfernt, die nahegelegene Gemeinde Horst ca. 7 km.

Die Lages dieses Grundstückes befindet sich lediglich 6 min Fußweg von der AKN entfernt, die Sie über Henstedt-Ulzburg nach Hamburg gelangen lässt. Es sind auch nur wenige Fahrminuten und Sie befinden sich auf der A23. Somit ist die Infrastruktur sehr gut.

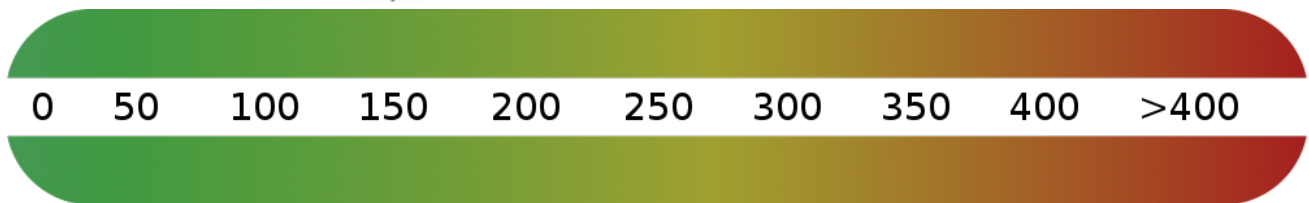
Alles, was Sie für den Alltag benötigen wie z.B., ein Lebensmittelmarkt, Grundschule, Kirche und Kindergarten finden Sie in Klein Offenseth-Sparrieshoop vor. Ein reges Vereinsleben wird Ihnen geboten und was in diesem Ort nicht finden, finden Sie in dem nah gelegenen Elmshorn vor.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	151,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

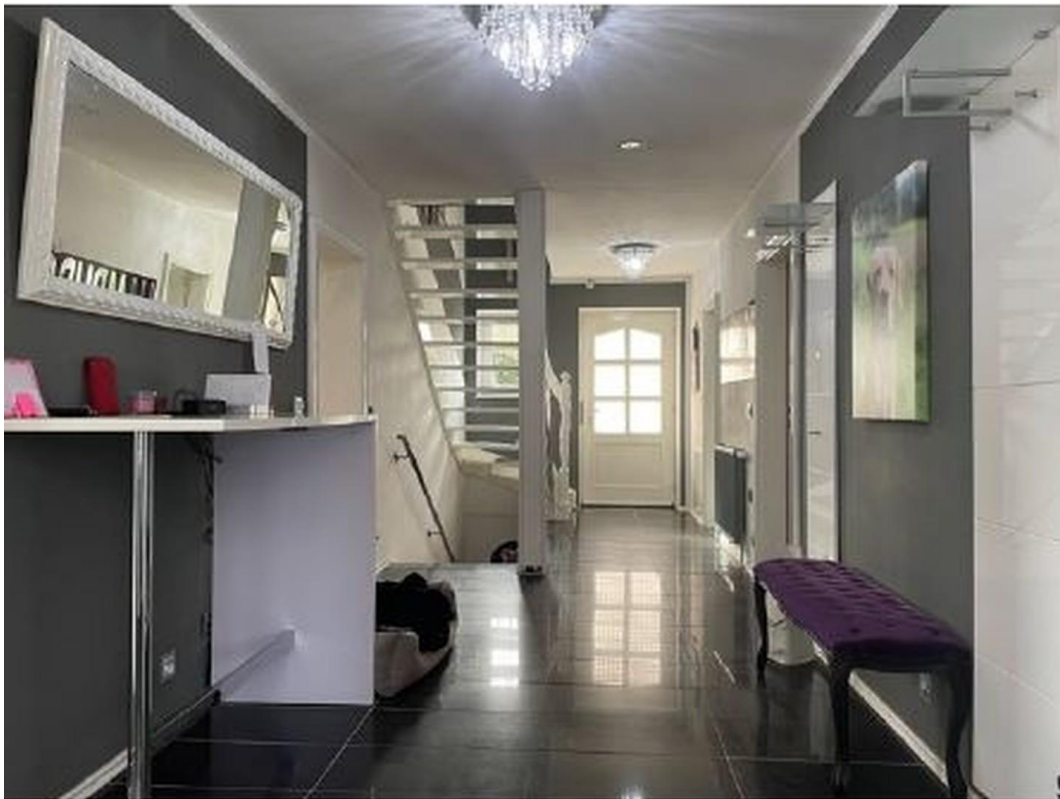


Bad_OG

Exposé - Galerie



Bad_EG



Flur_EG

Exposé - Galerie



Esszimmer



Fitnessraum_Keller

Exposé - Galerie



Flur_OG



Garten_Nord

Exposé - Galerie



Garten_West



Küche

Exposé - Galerie



Party Raum_Keller



Exposé - Galerie



Lounge_DG



Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



Haus_Front



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_3



Zimmer 1_OG

Exposé - Galerie

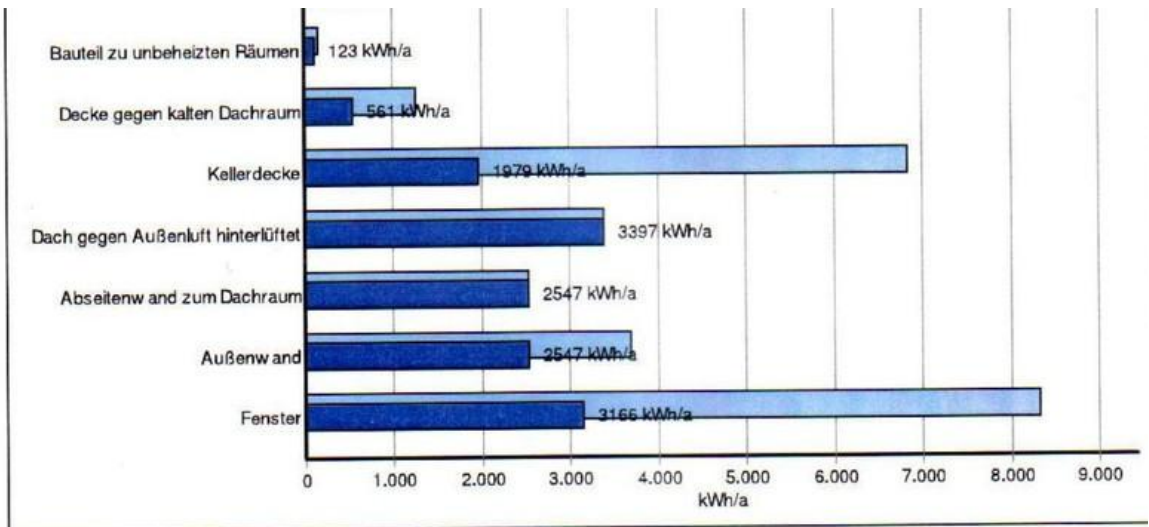


Zimmer 2_OG



Zimmer 2_OG

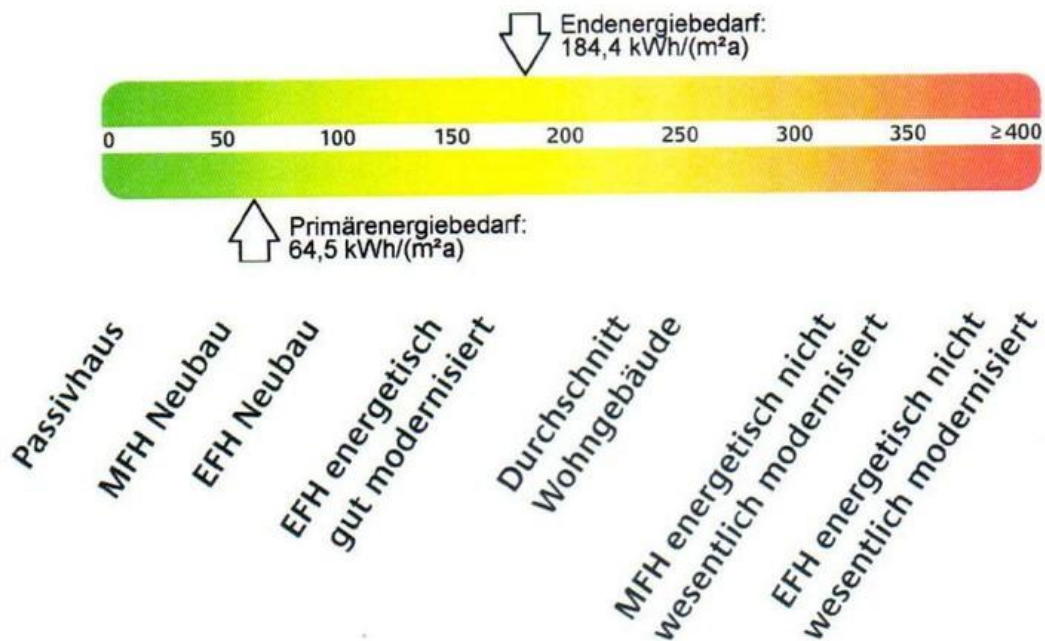
Exposé - Grundrisse



Umweltbilanz

Der Primärenergiebedarf vermindert sich um 35781 kWh pro Jahr. Es werden 5.954 kg/a CO₂ pro Jahr gespart.

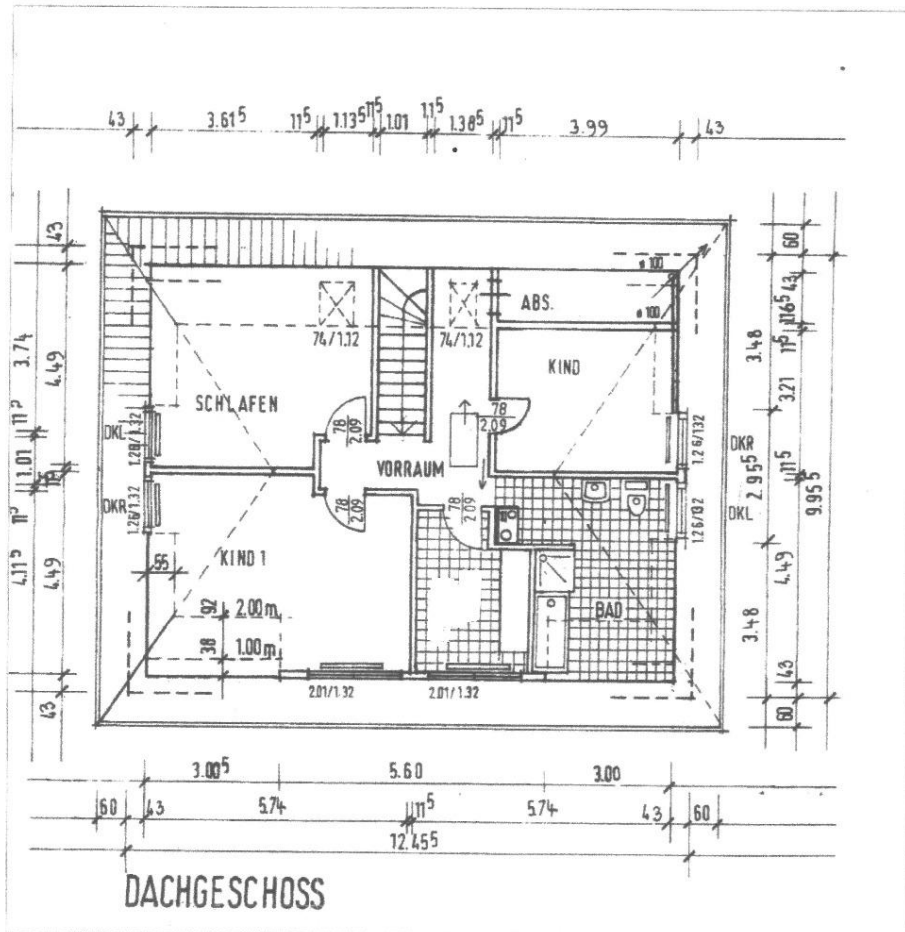
Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf



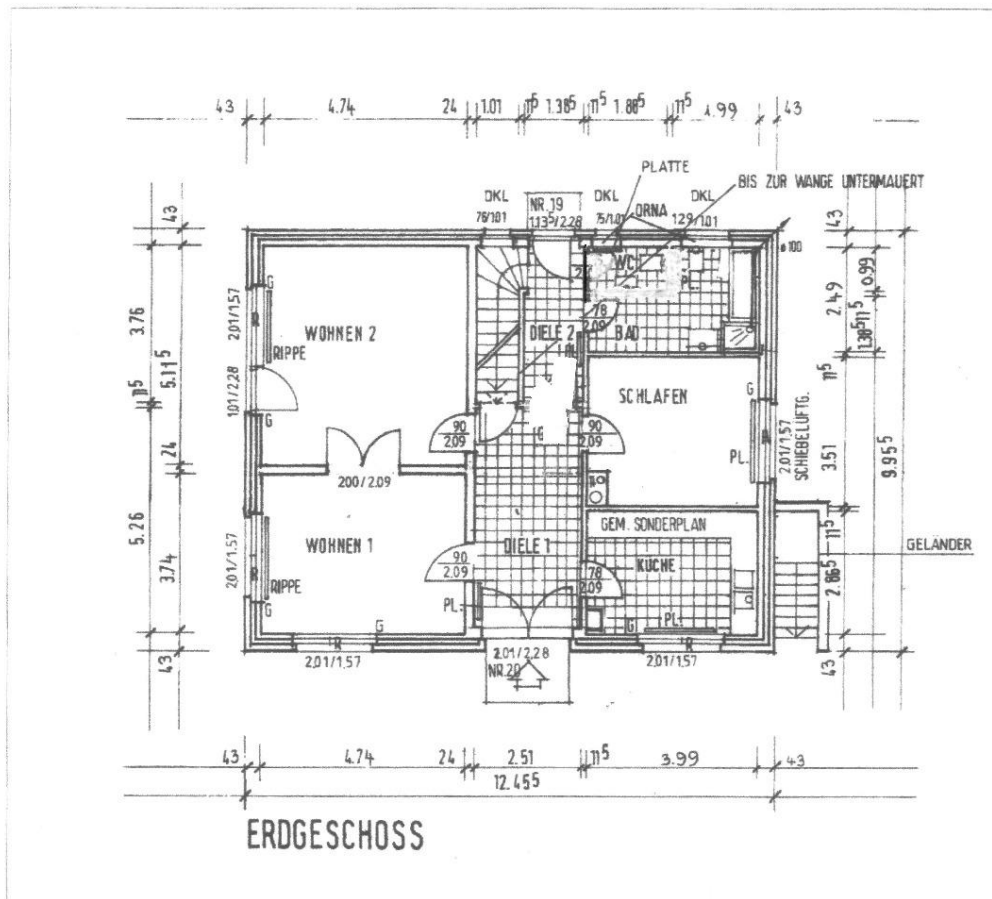
- 35 -

Energiebedarf_Auszug

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

