

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kröppelshagen-Fahrendorf Einfamilienhaus - Einziehen, Wohlfühlen und Leben



Objekt-Nr. OM-300852

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **640.000 €**

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus aus dem Jahr 1978 wirkt von außen klassisch und überzeugt mit einem top modernen Inneren zum sofort Einziehen, Wohlfühlen und Leben.

Das Erdgeschoss empfängt einen mit einem hellen, geräumigen Flur, von welchem im Uhrzeigersinn ein Gäste-WC, ein Büro, die Küche, sowie das Wohnzimmer abgehen.

Bei der hellen und einladenden Küche handelt es sich um eine neuwertige und hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit einem Backofen, separatem Dampfgarer, Tellerwärmer, großem Induktionskochfeld, Kühl-/ Gefrierkombination sowie Geschirrspüler. Bei allen Geräten handelt es sich um hochwertige Produkte der Firma Siemens. Darüber hinaus verfügt die Küche über ein Unterbau-Waschbecken und reichlich Stauraum. Des Weiteren ist von der Küche ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten möglich.

Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen auf dem Sofa mit Blick in den Garten ein. Doch auch für Freunde und Familie ist hier reichlich Platz zum gemeinsamen Essen. Im Winter sorgt der Ofen für besonders gemütliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich vom kleinen Flur abgehend im Uhrzeigersinn zwei etwa gleich große Kinderzimmer, ein Duschbad, das Elternschlafzimmer mit Einbauschränk sowie ein Abstell-/ Ankleidezimmer. Alle Schlafzimmer sind nachträglich mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet worden, welche manuell oder über die integrierte Zeitschaltuhr gesteuert werden können.

Der Vollkeller teilt sich in folgende Räumlichkeiten auf: Vorratsraum, Flur, Abstellraum 2 (derzeit Werkstatt), Heizungsraum, Hobbyraum sowie Abstellraum 1 (derzeit Schlafzimmer). Die Räume Abstellraum 1 und 2 sowie der Hobbyraum verfügen über Heizkörper.

Die ca. 44 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse kann von der Küche, sowie dem Wohnzimmer erreicht werden. Der Terrassen-Teil vor dem Wohnzimmer ist mit einem Glasdach sowie elektrischer Markise und einem Windschutz aus Milchglas-Elementen versehen.

Der sichtgeschützte Garten ist pflegeleicht angelegt, verfügt über einen Gardena Mähroboter, ein Hochbeet und einen alten Sickerschacht, welcher für die Bewässerung mit Regenwasser genutzt werden kann.

## Ausstattung

Modernisierungen:

Seit 2018 bis 2023 wurden fortlaufend folgende Räume renoviert

Schlafzimmer

Flure und Treppenauf-/ abgang

Büro

Gäste-WC

Wohnzimmer + Einbau eines Ofens

Küche mit Fußbodenheizung

einzelne Kellerräume

Umgestaltung des Gartens

Anbau eines Holzschuppens an den Gartenschuppen

Photovoltaikanlage im Jahr 2020

4 kW Wechselrichter

5,86 kWp Modulleistung

7,7 kWh Speicher

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verfügbar ab: sofort

Objektzustand: sehr gut, bezugsfertig

Bodenbelag: Fliesen, Echtholz-Parkett, Laminat, Teppich

## Lage

Mikrolage:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Straße, welche geprägt von Einfamilienhäusern ist. Der Erholung steht hier nichts im Wege. Der Sachsenwald sowie die Hundewiese in der Wentorfer Lohe sind fußläufig zu erreichen.

ÖPNV:

Kröppelshagen-Fahrendorf verfügt über eine HVV-Bus-Anbindung.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur knapp 300 Meter entfernt.

Die nächstgelegene Bahnanbindung (Regionalbahn und S-Bahn) ist mit dem PKW in 6 Minuten (5,2 km) oder per Fahrrad in ca. 15 Minuten (4,9 km) in Aumühle zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten:

Im Ort befindet sich „Jutta's Backshop“ bei welchem es täglich frische Brötchen gibt. Des Weiteren können frische Eier von „Bistal-Ei-Kröppelshagen“ sowie Wild-Fleisch vom „Wildhof Kröppelshagen“ erworben werden. Darüber hinaus ist eine „Shell-Tankstelle“ sowie auf deren Gelände ein „Amazon-Locker“ vorhanden.

In Escheburg, welches nur 2,9 km entfernt ist, bieten REWE und die Bäckerei Dittmer Einkaufsmöglichkeiten.

Im Nachbarort Börnsen, welcher nur 2,7 km entfernt ist, bieten Budni, Lidl, Dat Backhus, HOLAB Getränkemarkt und Aldi weitere Möglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Medizinische Versorgung:

Weiterhin befindet sich in Börnsen ein Ärzte-Zentrum mit Hausarzt, Zahnarzt, Physiotherapie sowie einer Apotheke.

Bildungseinrichtungen:

In Kröppelshagen-Fahrendorf gibt es die Kindertagesstätte „Sonnenblume“. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in Aumühle, Escheburg und Wentorf. Des Weiteren gibt es in Wentorf eine Gesamtschule (Haupt- / Realschulabschluss möglich) sowie ein Gymnasium.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

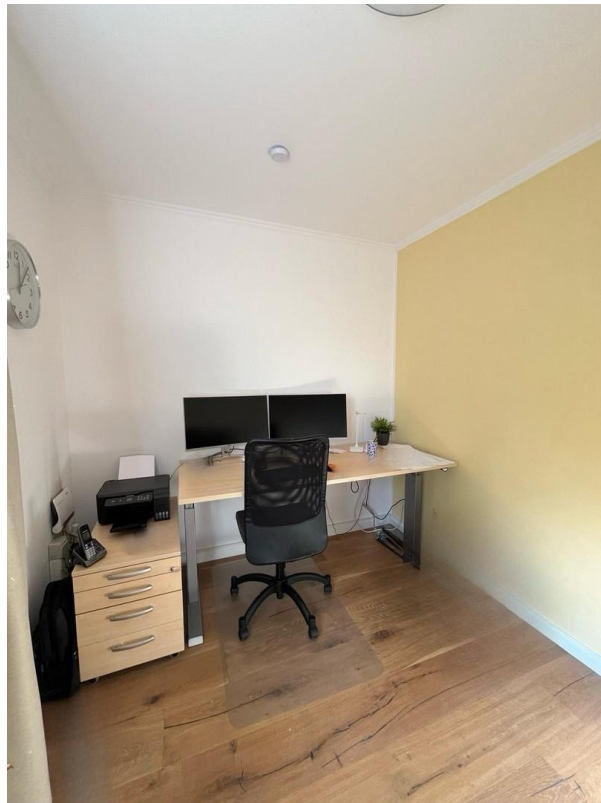
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

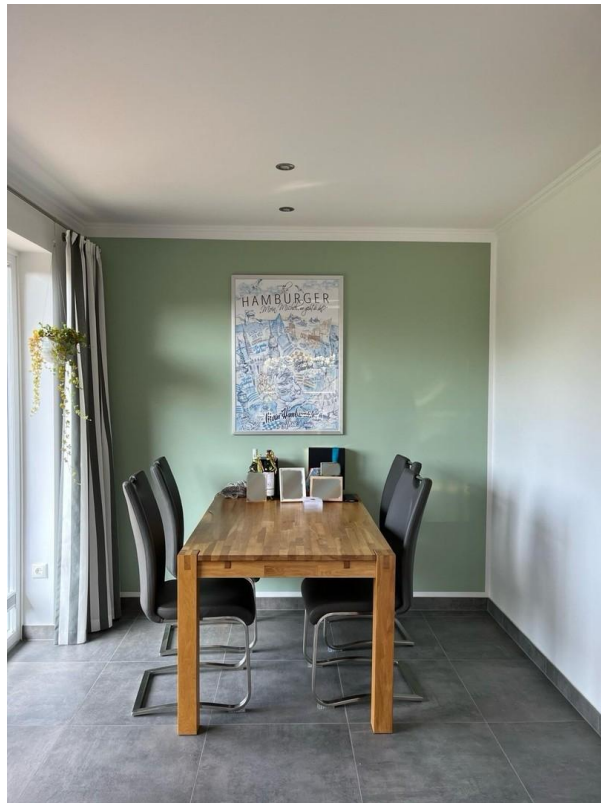
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



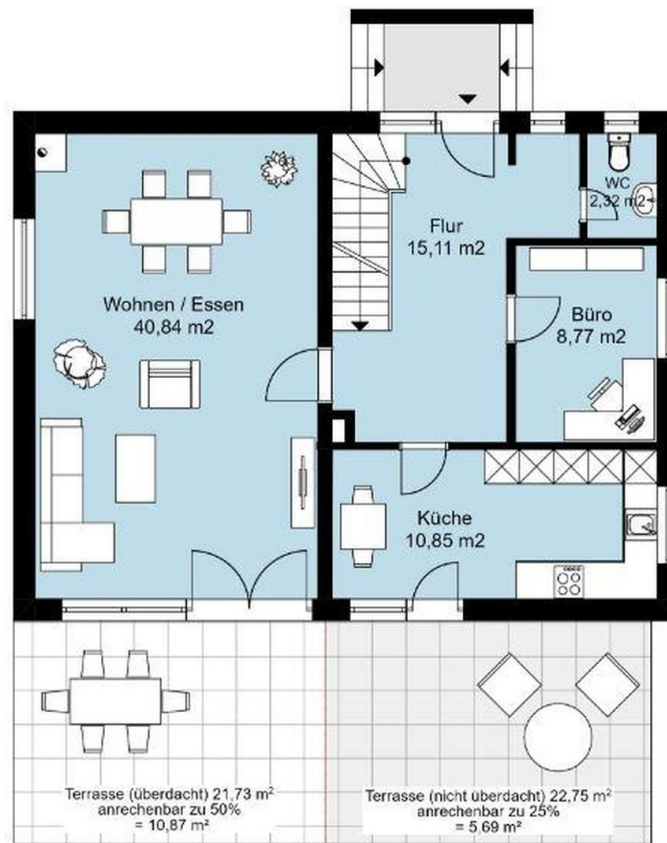


# Exposé - Galerie

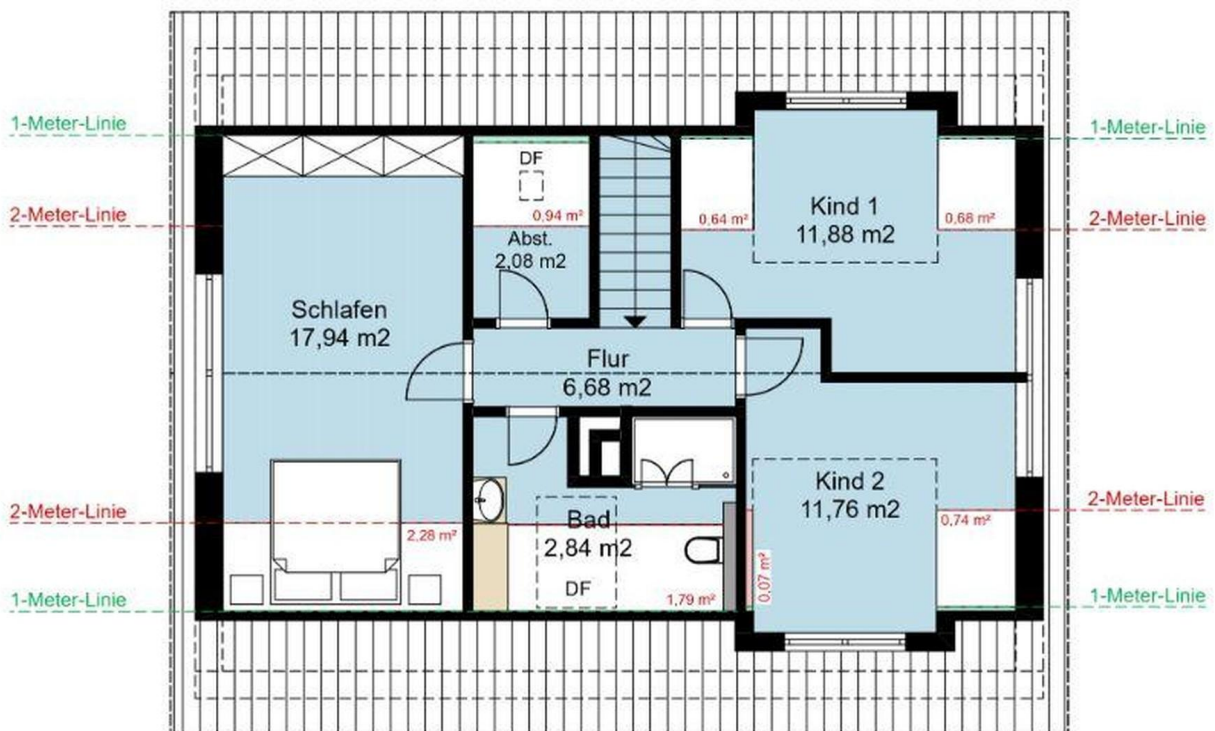




# Exposé - Galerie

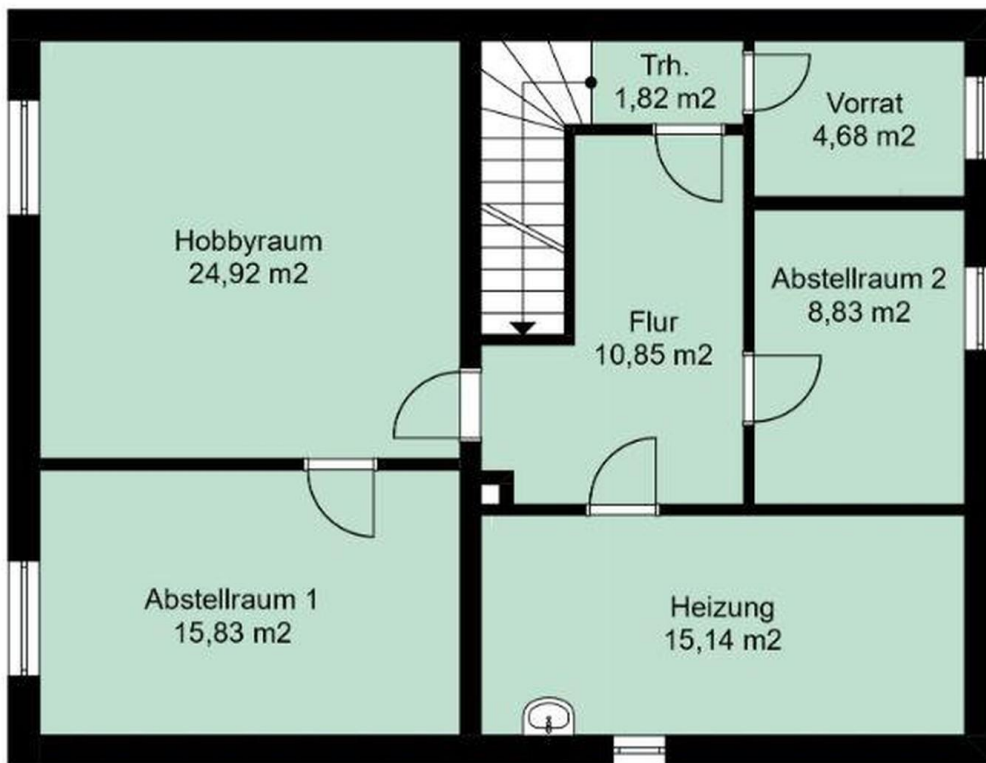


Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Galerie



Grundriss Keller