

Exposé

Bauernhaus in Halstenbek

**Resthof in Halstenbek, eine Idylle mit viel Platz und 3
schönen Wohnungen, davon 1 vermietet**



Objekt-Nr. OM-303772

Bauernhaus

Verkauf: **890.000 €**

25469 Halstenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1819	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.600,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	208,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	358,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Ortsrandlage in ruhiger Wohnstraße mit exzellenter Verkehrsanbindung (S-Bahn, A-23), nahe Hamburg.

Die Wohnfläche von 208 m² gliedert sich in 3 Wohneinheiten mit Ausbaureserve, eine davon ist vermietet.

Es liegt ein positiver Bauvorentscheid für eine 4. Wohneinheit vor.

Auch Gewerbe ist möglich.

Der Verbrauch der Gaszentralheizung betrug im Vorjahr 240 kWh/m²/a incl. Warmwasser (4 Personen, 3 Wohnungen).

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluß.

Von dem ca. 2600 m² großen Grundstück sind ca. 1900 m² Bauland und ca. 700 m² Grünland.

Hinter dem Haus liegt ein großer parkähnlicher Garten in südwestlicher Ausrichtung, dahinter endet das Baugebiet. Nach privatem Grünland beginnen die Baumschulen (sehr schön zum Spaziergehen).

Auch die Wohnungen zur Straße bzw. an der Giebelseite verfügen über einen eigenen Gartenbereich.

Der Hof vor dem Haus dient als Parkplatz für mehrere Pkw.

Zentraler Raum des Hauses ist die zum Hof gelegene große Tenne von ca. 52 m². Sie bietet reichlich Platz, zum Tischtennispielen, für Feste, durch das große Scheunentor auch geeignet für Autoreparaturen ...

Das Haupthaus ist von 1819, der Anbau von ca. 1900.

Beides hat im Laufe der Zeit viele Umbauten erfahren.

Das Haus ist im gegenwärtigen Zustand sehr gut bewohnbar und nutzbar, aber es besteht weiterhin energetischer und baulicher Investitionsbedarf.

Die Bausubstanz wurde von Architekten und erfahrenen Handwerkern stets als gut bezeichnet, so daß z.B. nichts gegen den Ausbau einer weiteren Wohnung im Anbau (Planung 2022) sprach.

Ausstattung

Alle Wohnzimmer und einige Nebenräume haben Pitchpineböden.

Die Bäder, Küchen und Flure sind meist gefliest, in zwei kleineren Räumen und auf einer Treppe liegt Teppich.

Die Türen sind vorwiegend aus Vollholz, teilweise mit Glasfüllungen.

Im Frühjahr '23 wurde ein komplett neues Badezimmer in der vermieteten Wohnung ausgebaut.

Wohnung 1 ist zur Straße gelegen. Sie ist 62,5 m² groß, mit 2 großen Zimmern, Einbauküche, Duschbad, kleiner Vorratskammer und 2 Fluren und verfügt über einen eigenen Garten.

Die Wohnung wurde Anfang 2023 renoviert, im Bad wurden Dusche und WC erneuert. 2013 wurde die Elektrik der Wohnung komplett erneuert, sowie neue Heizkörper und -rohre eingebaut.

Wohnung 2 befindet sich an der westlichen Giebelseite. Sie ist 85,6 m² groß.

2 der 3 Zimmer liegen im Obergeschoß, hinzu kommen eine Einbauküche, ein Tageslichtbad, eine kleine Diele und Flure. Sie verfügt über eine Terrasse und einen schönen Garten. Die Wohnung wurde 2011 saniert, anschließend fortlaufend renoviert. Die Elektrik wurde 2011 komplett erneuert. Einige Heizkörper und -rohre wurden 2022 ausgetauscht. Das Badezimmer wurde 2023 komplett neu errichtet. Die Wohnung ist vermietet.

Wohnung 3 liegt an der Rückseite des Hauses mit Südwest-Ausrichtung. Sie ist 60,4 m² groß. Aus dem Wohnzimmer gelangt man über eine freie Treppe in das Schlafzimmer, des weiteren gibt es ein Arbeitszimmer, ein Duschbad und 2 Flure. Die Küche eignet sich als Wohnküche. Die Elektrik wurde 2002 teilerneuert, das Badezimmer wurde 1995 ausgebaut, Duschwanne, Waschbecken und WC sind neu.

Von der Tenne erreichbar ist ein viertes Badezimmer von 1965 mit Vollbad und separatem WC.

Ebenfalls von der Tenne gelangt man in den kleinen Vorratskeller.

Der Dachboden im Haupthaus hat 2012 im Zuge der Aussteifung des Dachstuhls im Mittelteil einen neuen Boden aus massiven Bohlen erhalten.

Der Anbau wurde 2022 teilweise entkernt, der geplante Umbau aber nicht mehr realisiert.

Anders als bei reetgedeckten Häusern üblich, sind Regenrinnen angebracht.

Wegen der sich verändernden Stärke der Eindeckung sind die Halterungen entlang der Reetraufkanten verschiebbar konstruiert.

Mittelfristig muss die südliche Dachseite (zum Garten) ausgebessert und teilweise neu eingedeckt werden.

Der 2-schalige Wandaufbau der Fassade des Haupthauses mit einem Hohlraum von 6 - 12 cm ermöglicht das Isolieren mit Einblasdämmung.

Die zugänglichen oberen Geschossdecken wurden in Eigenleistung isoliert.

2023 wurde eine neue Terrassentür mit Wärmeschutzglas eingebaut.

Alle Fenster und Türen im Wohnbereich verfügen über Isolierverglasung.

Für die noch erhaltenen originalen Wolfsrachenfenster der südlichen Wohnung wurden innen zusätzliche isolierverglaste Kastenfenster eingebaut.

Für den Austausch der Isolierglasscheiben von 7 Mahagonifenstern liegt ein Angebot über € 1.106.- vor. Die Dichtungen sind neu.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Gemeinde Halstenbek grenzt an den Nordwesten Hamburgs.

Halstenbek hat ca. 18.000 Einwohner, und verfügt trotz der direkten Nähe zur Großstadt mit all ihren Vorteilen über eine vorzügliche eigene Infrastruktur.

Sie bietet weiterführende Schulen, eine Vielzahl von Allgemeinmedizinerinnen und Facharztpraxen, mehrere Apotheken, Lebensmittel- und spezialisierte Einzelhandelsgeschäfte und Handwerksbetriebe.

Das Krankenhaus Pinneberg ist 3,8 km entfernt.

Im Ort gibt es mehrere Sportvereine, das große Schwimmbad in Pinneberg ist 4 km entfernt, und auch mit dem Fahrrad über ruhige Straßen sehr gut zu erreichen.

Die sehr aktive Halstenbeker Volkshochschule bietet ein breites Spektrum an Kursen, die Bücherei ist ebenfalls nah. Verschiedene Vereine gestalten das kulturelle Leben im Ort mit.

Die Entfernung zur S-Bahn-Station beträgt 700 m.

Im 10-Minuten-Takt erreicht man in 18 Minuten Altona und in 30 Minuten den Hamburger Hauptbahnhof.

2 Buslinien halten in 200 m Entfernung.

Trotz der großen Nähe auch zum Ortskern (Rathaus 550 m) liegt das Haus sehr ruhig am Rande des Bebauungsgebietes.

Die Umgebung Halstenbeks und der umliegenden Ortschaften ist ländlich, die Region ist geprägt durch Baumschulbetriebe und auch Landwirtschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	351,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



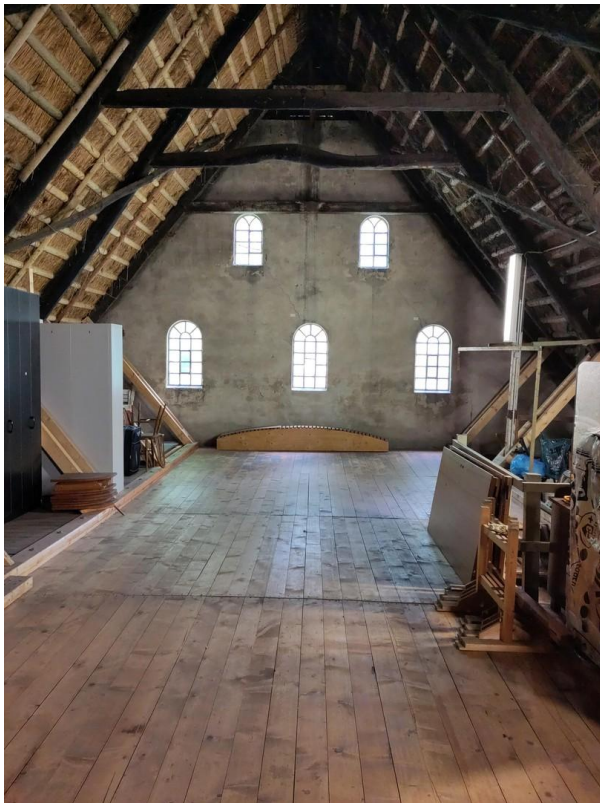
Exposé - Galerie



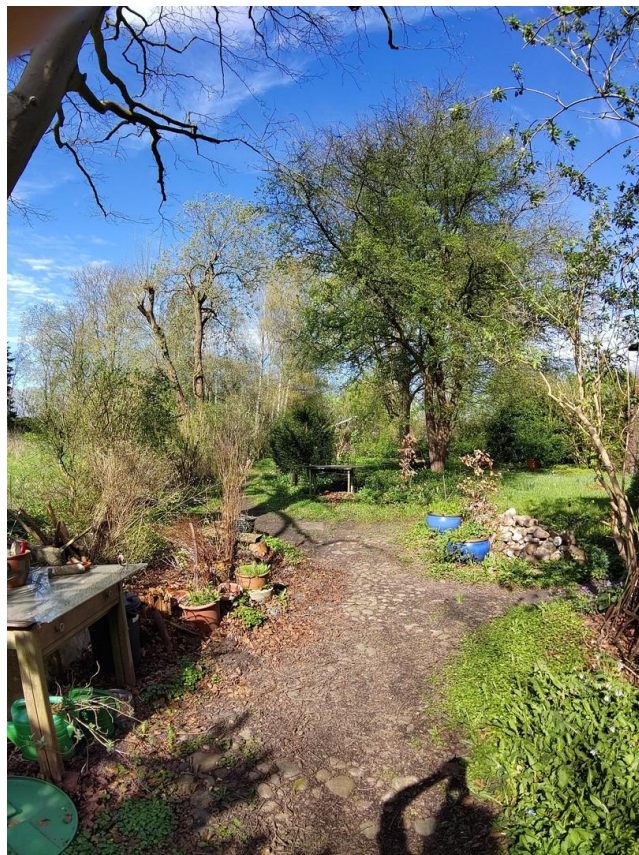
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



aus dem Schlafzimmerfenster



aus dem Küchenfenster

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 3



Küche Wohnung 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 3



Hinterer Flur Wohnung 3



Bad Wohnung 3

Exposé - Galerie



Neues Bad Wohnung 2



Wohnzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



Küche Wohnung 1

Exposé - Galerie

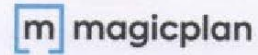


Schlafzimmer Wohnung 1

Exposé - Grundrisse

MFH Halstenbek

Neuer Weg 7, 25469 Halstenbek, Schleswig-Holstein, Deutschland
ETAGEN: 2



ÜBERSENDET VON Martin Bobrowski
plan@immowert-bobrowski.de

▼ Erdgeschoss



Der Grundriss wurde am 25.06.2024 vor Ort erstellt.



Exposé - Grundrisse

MFH Halstenbek

Neuer Weg 7, 25469 Halstenbek, Schleswig-Holstein, Deutschland
ETAGEN: 2

m magicplan

ÜBERSENDET VON Martin Bobrowski
plan@immowert-bobrowski.de

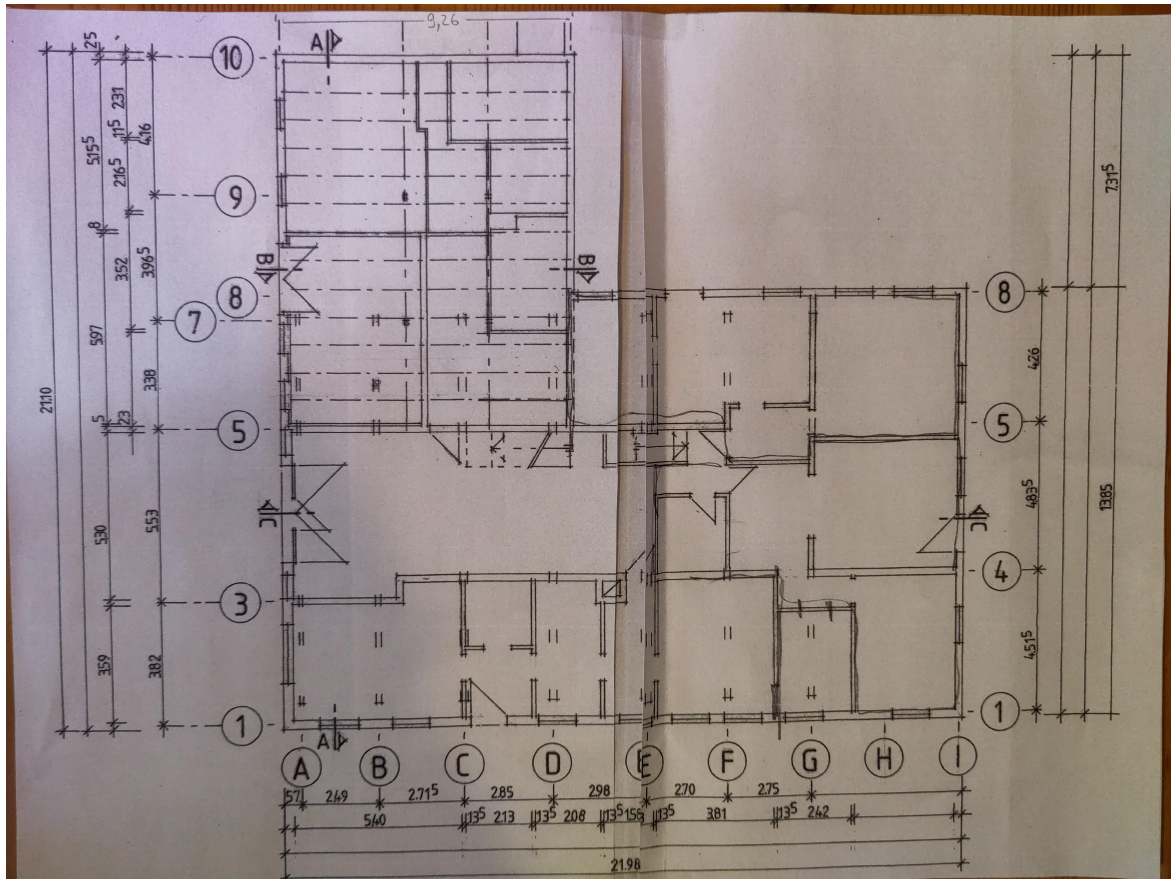
▼ DG



Der Grundriss wurde am 26.06.2024 vor Ort erstellt

0 1 2 3 4 5m
1:114
Page 22/26

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flurkarte

Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Flurkarte -

Maßstab : 1:1000, (entstanden aus Inselkarte 1:1000)
Gemeinde : Halstenbek
Gemarkung : Halstenbek
Flur : 3 Flurstücksnummer: 11/6 u. a.

Katasteramt Elmshorn
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn

13.10.2010

Tel : 04 121-579980
Fax : 04 121-57998111
E-Mail : Poststelle@KA-Elmshorn.landsh.de



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004).