

Exposé

Einfamilienhaus in Holm

Zeitgemäßes und stadtnahes Einfamilienhaus am Naturidyll mit viel Liebe zum Detail



Objekt-Nr. OM-305049

Einfamilienhaus

Verkauf: **769.000 €**

Mobil: 0173 2333996

25488 Holm
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	132,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	158,40 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, am Ende einer verkehrsberuhigten Straße. Mit einer Wohnfläche von etwa 132 qm und einem idyllischen Grundstück von rund 530 qm bietet es reichlich Platz zum Wohlfühlen. Die fünf gut geschnittenen Zimmer lassen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden aus Eiche ausgestattet, der für ein warmes und behagliches Wohngefühl sorgt. In der Küche und in den zwei Badezimmern wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, die den Räumen einen zeitlosen und stilvollen Flair verleihen. Zusätzlich verfügen alle Räume über eine Fußbodenheizung. Die moderne und hochwertige Einbauküche mit großem Gaskochfeld und Elektroofen lässt keine Wünsche offen und bietet ideale Voraussetzungen für passionierte Köche. Der einladende Kamin im Wohnzimmer heizt bei Bedarf einen Großteil des Hauses, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannenden Abenden am Kaminfeuer ein.

Ein Highlight der Immobilie ist der eingewachsene, idyllische Garten mit Außenkamin. Ein malerischer Teich schafft eine entspannende Oase und eignet sich ideal für entspannte Momente. Zusätzlich befindet sich ein geräumiger, teils isolierter Schuppen auf dem Grundstück, der reichlich Platz für Vorräte, Fahrräder, Gartengeräte und andere Utensilien bietet. Eine Alarmanlage sorgt für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl. Optional kann das Haus möbliert übernommen werden, was den Einzug besonders bequem und stressfrei gestalten würde.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Gemeinde Holm ist rund 10 Kilometer von der Hamburger Stadtgrenze entfernt. Die Lage des Ortes profitiert von der Nähe zur Autobahn und diversen Einfallstraßen, die eine schnelle Erreichbarkeit der Großstadt ermöglichen. In einer ruhigen und idyllischen Lage im Ort liegt das charmante Einfamilienhaus mit Südost Ausrichtung. Innerhalb weniger Gehminuten sind der örtliche Supermarkt sowie eine Bushaltestelle erreichbar. Drei verschiedene Buslinien bieten eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Grundschule, diverse Arztpraxen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem in kürzester Zeit erreichbar. Für entspannte Spaziergänge eignet sich der nahegelegene Wald, mit den einzigartigen Holmer Sandbergen, hervorragend. Verschiedene Restaurants im Ort und in der näheren Umgebung laden zu kulinarischen Genüssen ein. Der örtliche 27-Loch-Golfplatz sowie eine Sportanlage für verschiedene Sportarten wie Tennis, Fußball und Bogenschießen bieten Freizeitmöglichkeiten für jeden Geschmack direkt vor der Tür. Unweit befindet sich der Hamburger Yachthafen und der Sportflugplatz Uetersen-Heist. Für ausgiebige Radtouren liegt gut erreichbar ein großes Naturgebiet, welches sich bis in die Stadtgebiete von Hamburg erstreckt. Die Lage der Immobilie vereint eine entspannte, naturnahe Atmosphäre mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und einer guten Anbindung an die Großstadt Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur und Aufgang

Exposé - Galerie



offene Küche



Esstisch zur offenen Küche

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



kleines Bad EG

Exposé - Galerie



großes Bad OG



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd



Außenansicht Nord

Exposé - Galerie



Teich mit Haus



Außendusche warm/kalt

Exposé - Galerie



Carport



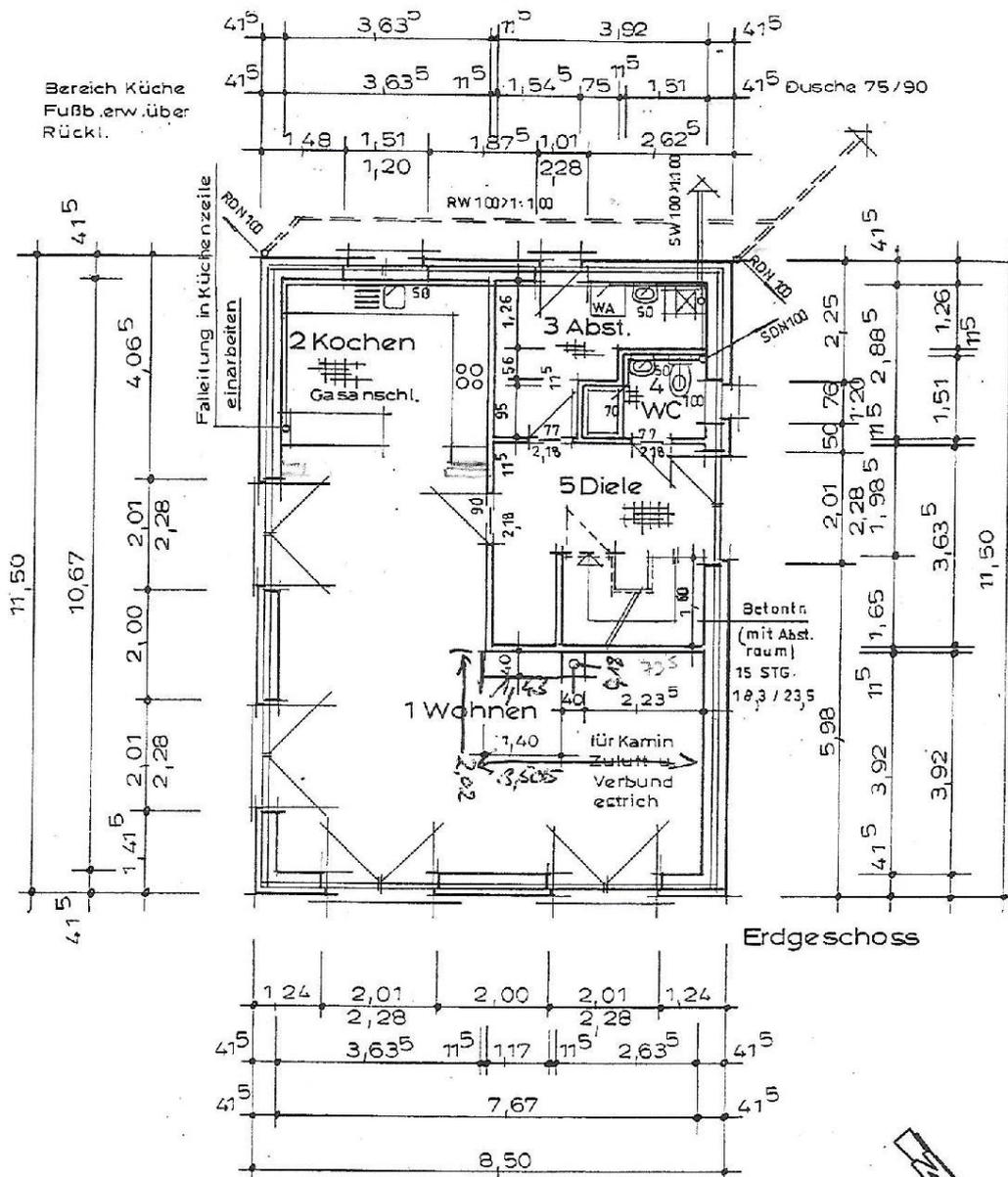
Einfahrt

Exposé - Galerie



Außenansicht Teich nachts

Exposé - Grundrisse



NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT CARPORT		
Ausführende Firma: MASSIVHAUS HAMBURG GMBH 22549 Hamburg, Osdorfer Landstraße 251 Tel.: 040-300900-0 Fax: 040-30090010	ERDGESCHOSS Maßstab: 1 : 100	Alle Mauerwerksmaße sind Rohbaumaße Verblendschlag 4 cm Bauort: 22588 Holm
Planungsbüro: INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN HALFKATH Dipl.-Ing. Petra Halfkath Beratende Ingenieurin 25524 Itzehoe, Ochsenmarktamp 46 Tel.: 04821-734173 Fax: 04821-734174	Planungsstand: Genehmigungsplanung Änderungen: Datum: Datum:	Bauherr:
Unterschrift: <i>[Signature]</i>	Datum: 06.11.03	Unterschrift:

Exposé - Anhänge

1. Berechnung Wohnfläche UG
2. Berechnung Wohnfläche OG

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach II. BV

Aktenzeichen

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>	Bauvorhaben Einfamilienhaus
Ratherr -	Bauort -

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen, Anzahl ⁷⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Neberräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁷⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
<u>A. ERDGESCHOSS</u>						
01.	<u>Wohnen</u> $(3,92 \times 7,67 + 3,75 \times 3,635 - 0,40 \times 0,40) \times 0,97$	1	42,23			
02.	<u>Kochen</u> $3,635 \times 3,00 \times 0,97$	1		10,58		
03.	<u>Abstellraum</u> $(1,26 \times 3,92 + 0,56 \times 2,295 + 1,065 \times 1,545) \times 0,97$				7,63	
04.	<u>Gäste-WC</u> $(1,51 \times 1,51 + 0,75 \times 0,95) \times 0,97$				2,90	
05.	<u>Diele</u> $(2,635 \times 3,92 - 1,65 \times 0,115 - 3,22 \times 1,01) \times 0,97$				6,68	
		2	42,23	10,58	17,21	
			<u>zusammen:</u>		70,02 m²	

IBH
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN HALFKATH
 Dipl.-Ing. Petra Halfkath
 Berufende Ingenieurin
 25524 Itzehoe, Ochsenmarskamp 46
 Tel.: 04821-734173
 Fax: 04821-734174
 PLANUNG * STATIK * BAULEITUNG

Ort, Datum
 Itzehoe, den 06.11.03

Unterschrift des Planverfassers


Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach II. BV

Äktenzeichen

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>	Bauvorhaben Einfamilienhaus
Bauherr	Bauort

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen, Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenzräume ²⁾ m ²	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
<u>B. DACHGESCHOSS</u>						
01.	Kind 3,87 x (3,805 - 1,00/2) x 0,97	1	12,41			
02.	Schlafen (3,87 x (3,335 - 0,815/2) x 0,97	1	10,99			
03.	Flur (1,25 x (1,51 - 1,00/2) + 1,01 x 1,00 + 2,115 x 2,65) x 0,97				7,64	
04.	Bad 2,805 x 2,76 x 0,97				7,51	
05.	Kind (3,92 x (3,52 - 1,00/2) - 0,40 x 0,40) x 0,97	1	11,33			
06.	Kind 3,805 x (3,805 - 1,00/2) x 0,97	1	12,20			
		4	46,93		15,15	
			zusammen:		62,08 m²	
<p>Zusammenstellung</p> <p>A. Erdgeschoß : 2 Räume = 70,02 m²</p> <p>B. Dachgeschoß : 4 Räume = 62,08 m²</p> <p>Gesamt : 6 Räume = 132,10 m²</p>						
 <p>IBIH INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN HALBKATH Dipl.-Ing. Petra Halbkath Beratende Ingenieurin 25524 Itzehoe, Ochsenmarktkamp 46 Tel.: 04821-734173 Fax: 04821-734174 PLANUNG * STATIK * BAULEITUNG</p>						

Ort, Datum

Itzehoe, den 06.11.03

Unterschrift des Planverfassers

