

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Quickborn

### Moderne Doppelhaushälfte in Quickborn - Stadtvilla



Objekt-Nr. OM-306082

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Fischer

25451 Quickborn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne Doppelhaushälfte im Stil einer Stadtvilla wurde 2018 massiv gebaut und in 2019 erstmalig bezogen. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern auf 2 Ebenen, ideal für Paare oder Familien.

Die ausgewiesene Grundstücksfläche beträgt ca. 390 m<sup>2</sup> nach dem Wohnungseigentümergebot.

Die Auffahrt ist gepflastert und vor dem Haus befindet sich eine Einzelgarage (ca. 24 m<sup>2</sup>).

Es bestünde zusätzlich die Möglichkeit neben dem Haus die vorhandene gepflasterte Fläche für einen weiteren Stellplatz zu erweitern.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein kleiner Geräteschuppen.

Das Haus betritt man in einem großzügigen Eingangsbereich, vorbei an einem Gäste-WC mit Dusche und dem Hauswirtschaftsraum. Am Ende des Eingangsbereichs befindet sich die Garderobe.

Man betritt dann den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener moderner Einbauküche. Es befinden sich fast in jedem Raum bodentiefe Fenster und Terrassentüren für einen tollen Blick in den Garten. Die 20 m<sup>2</sup> große Terrasse ist nach Süden ausgerichtet. Der Garten wurde pflegeleicht angelegt.

Gegenüber dem Küchenbereich befindet sich unterhalb der Treppe ein zusätzlicher Abstellraum.

Über eine Echtholzstufen-Treppe in Nussbaum/weiß mit Holzgeländer gelangt man in das Obergeschoss.

Das Obergeschoss teilt sich in 3 Zimmer plus Bad auf. Das moderne Vollbad mit separater Dusche verfügt über eine Echtglas-Duschabtrennung sowie über hochwertige Armaturen von Grohe inkl. Regendusche. Der ansprechende Spiegelschrank mit Unterschrank sowie per SmartHome steuerbare farbige Einbauspots runden das Badambiente ab.

Die drei Zimmer können als Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer genutzt werden oder aber auch als Büro oder Ankleidezimmer.

Über das größte Zimmer im Obergeschoss gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Im Flurbereich befindet sich die Einschubtreppe zum Dachboden.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass sich durch den Baustil im Obergeschoss keine Schrägen befinden. Eine Möblierung ist damit uneingeschränkt möglich.

Aufteilung der Räume:

EG

Flur: 9,36 m<sup>2</sup>

HWR: 10,00 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 4,50 m<sup>2</sup>

Küche: 12,27 m<sup>2</sup>

Wohnbereich: 34,89 m<sup>2</sup>

Abstellraum unter der Treppe: 1,95 m<sup>2</sup>

OG

Flur: 4,40 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 16,65 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 10,37 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,65 m<sup>2</sup>

Bad: 7,39 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 20 m<sup>2</sup>

Objektzustand: neuwertig

## Ausstattung

- Vor allen Fenstern befinden sich elektrische per SmartHome steuerbare Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (digital)
- KFW55 Standard
- Fußböden im Eingangsbereich Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Bad sind gefliest
- In den übrigen Räumen befindet sich einheitlicher Vinylbodenbelag
- Alle Fenster mit 3-Fach-Wärmeschutzverglasung
- Waschmaschinenanschluss im HWR
- Gas-Brennwerttherme mit Solar
- Be-/Entlüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- Warmwasserpumpe
- Bewässerungsanlage von Gardena im Garten
- Moderne Hochglanz-Einbauküche ausgestattet mit Neff-Einbaugeräten und E-Herd von Bora
- Badarmaturen von Grohe und Badkeramik von Villeroy & Boch
- Glasfaseranschluss von Quick-Tel
- Zugang zum Hauswirtschaftsraum von außen möglich, bodentiefe Fenstertür abschließbar
- Energieausweis liegt vor

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es handelt sich um einen Privatverkauf, daher bitten wir von Makleranfragen abzusehen.

Aufgrund mehrerer unerwünschter Anrufe von Immobilienmaklern wird meine Telefonnummer nicht mehr öffentlich angezeigt. Sollten Sie an einem Telefonat interessiert sein, bitte ich Sie, sich vorab schriftlich bei mir zu melden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, dann schreiben Sie gern eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im schönen Quickborn. Sie ist an einer zweispurigen Straße gelegen. Eine Bushaltestelle befindet sich unweit des Hauses und die AKN ist fußläufig ebenfalls erreichbar.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der fußläufigen Umgebung vorhanden.

Die Stadt ist umgeben von viel grün und schönen Naturschutzgebieten.

Quickborn ist einer der beliebtesten Wohnorte im nordwestlichen Randgebiet von Hamburg. Auch ohne Auto ist hier eine hervorragende Anbindung durch das öffentliche Nahverkehrsnetz gegeben.

Der Ausbau der S-Bahnstrecke nach Quickborn hat bereits begonnen.

Mit dem PKW erreicht man die Stadtgrenze von Hamburg bequem über die Autobahn A7 oder die Landstraße B4 in wenigen Minuten. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 20-Autominuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



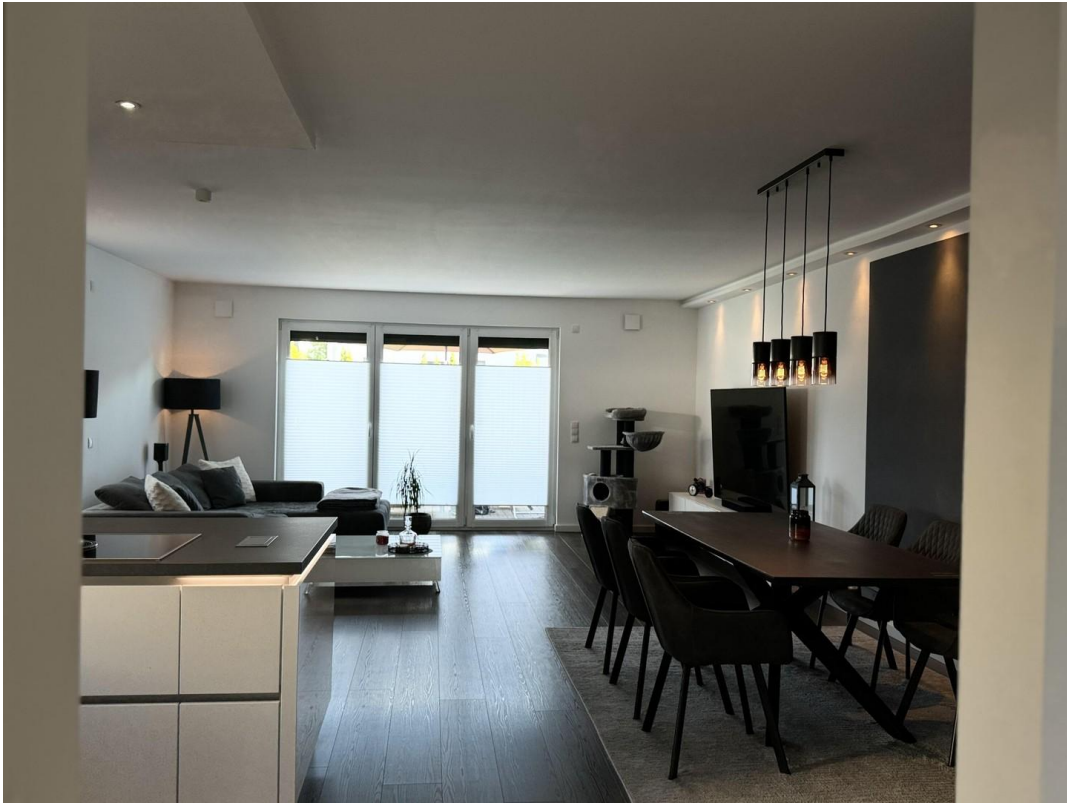
Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



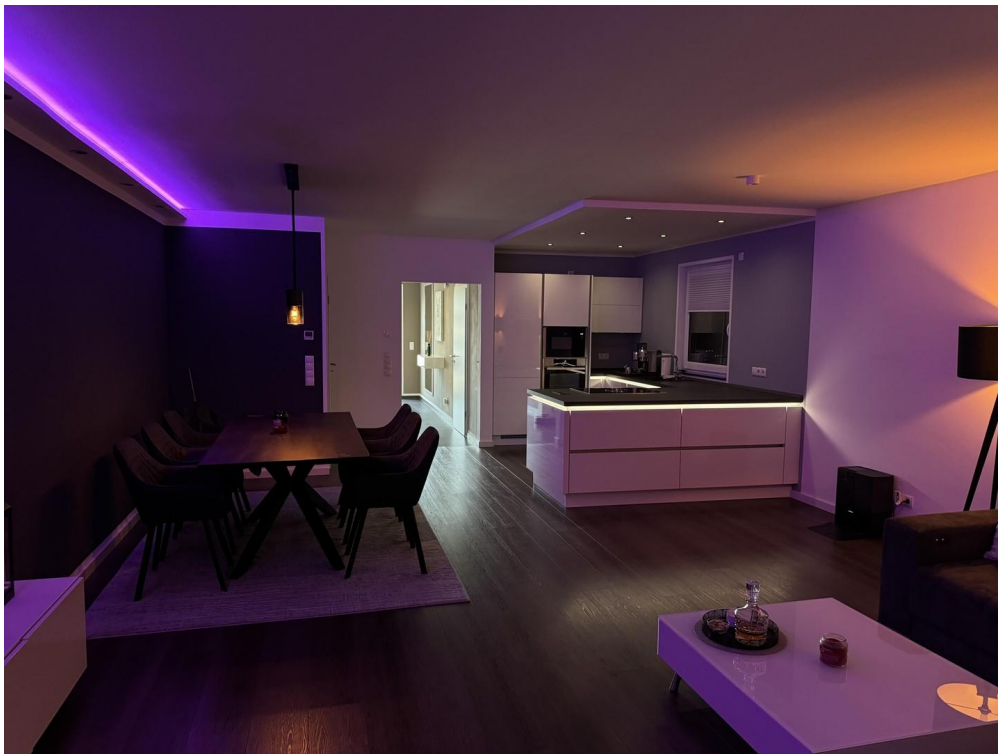
# Exposé - Galerie



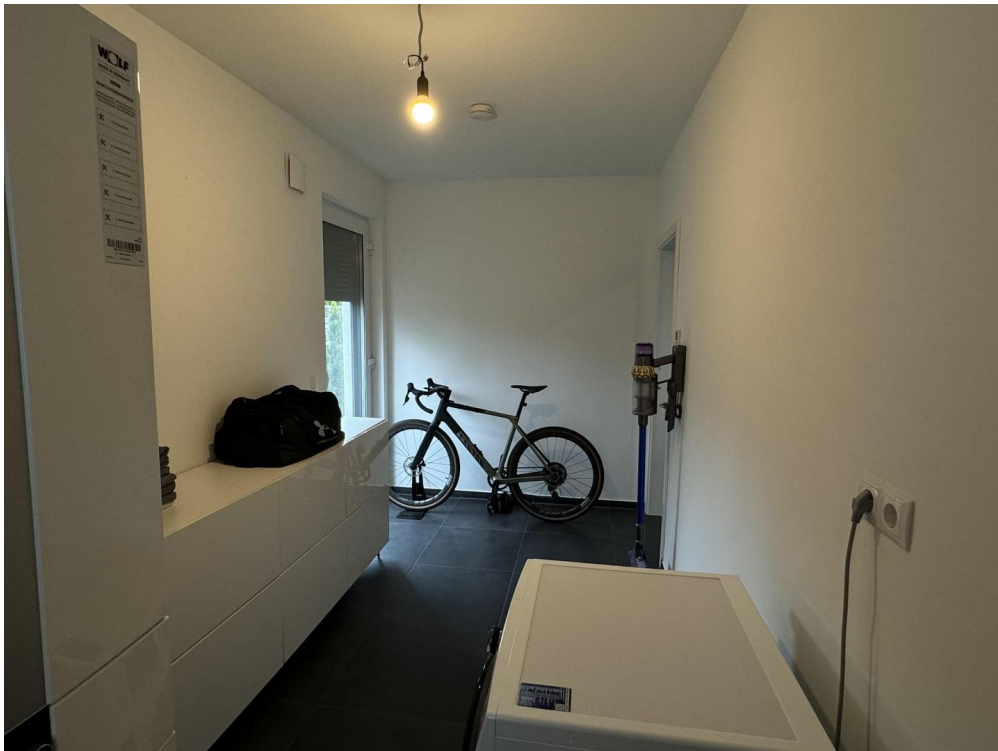
# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

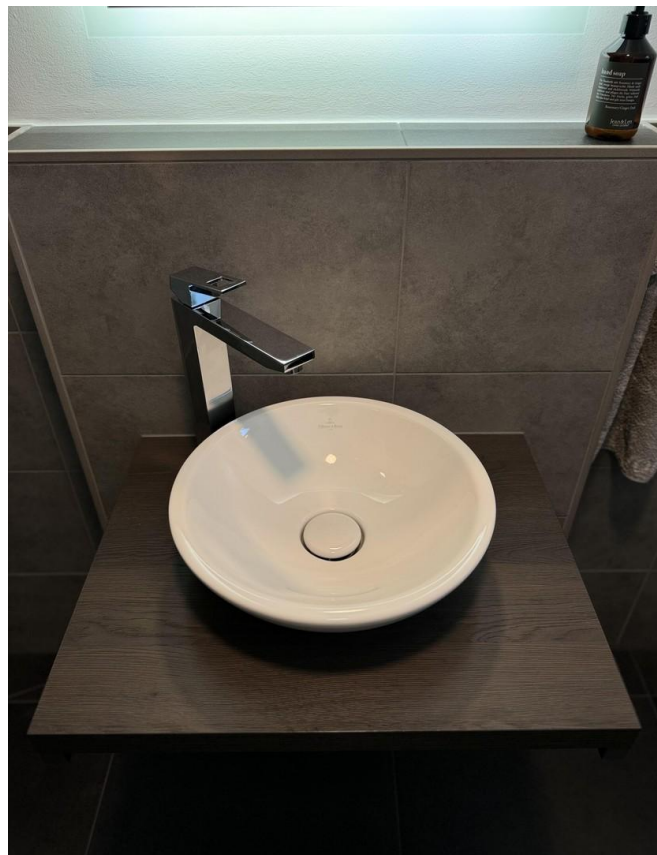


# Exposé - Galerie

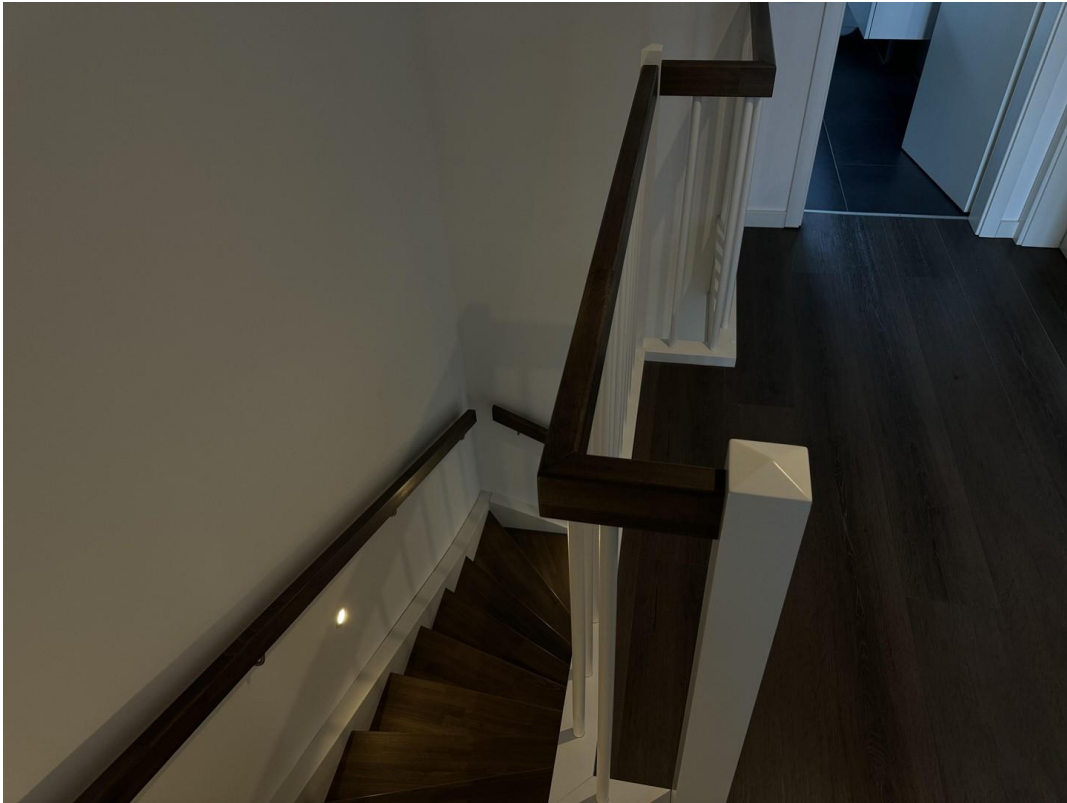


Gäste Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie

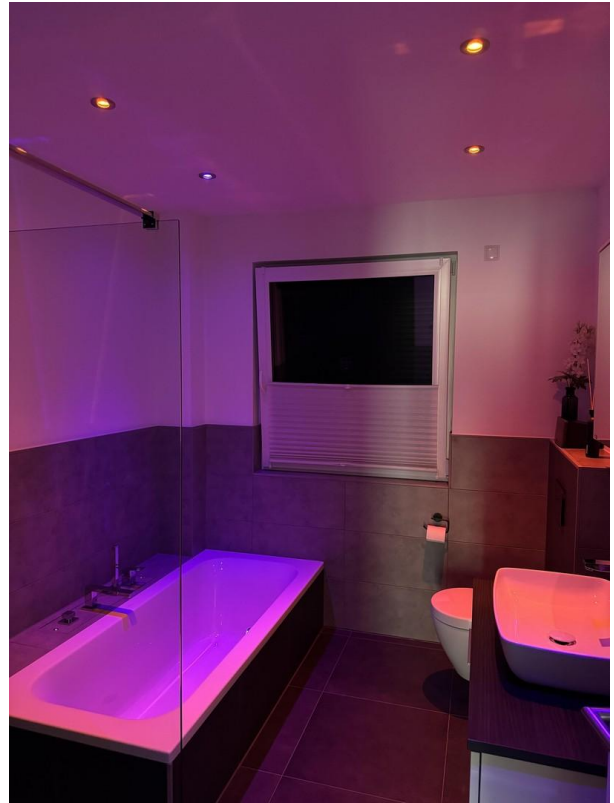




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

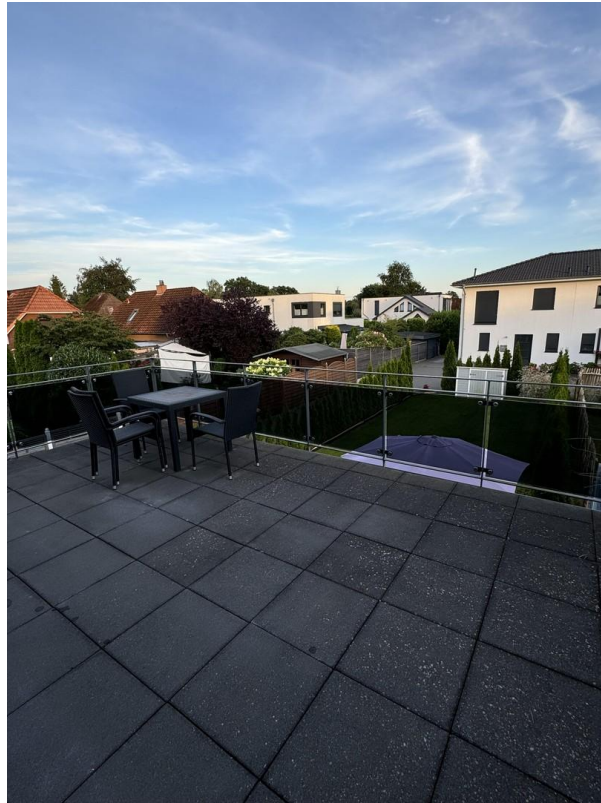


# Exposé - Galerie



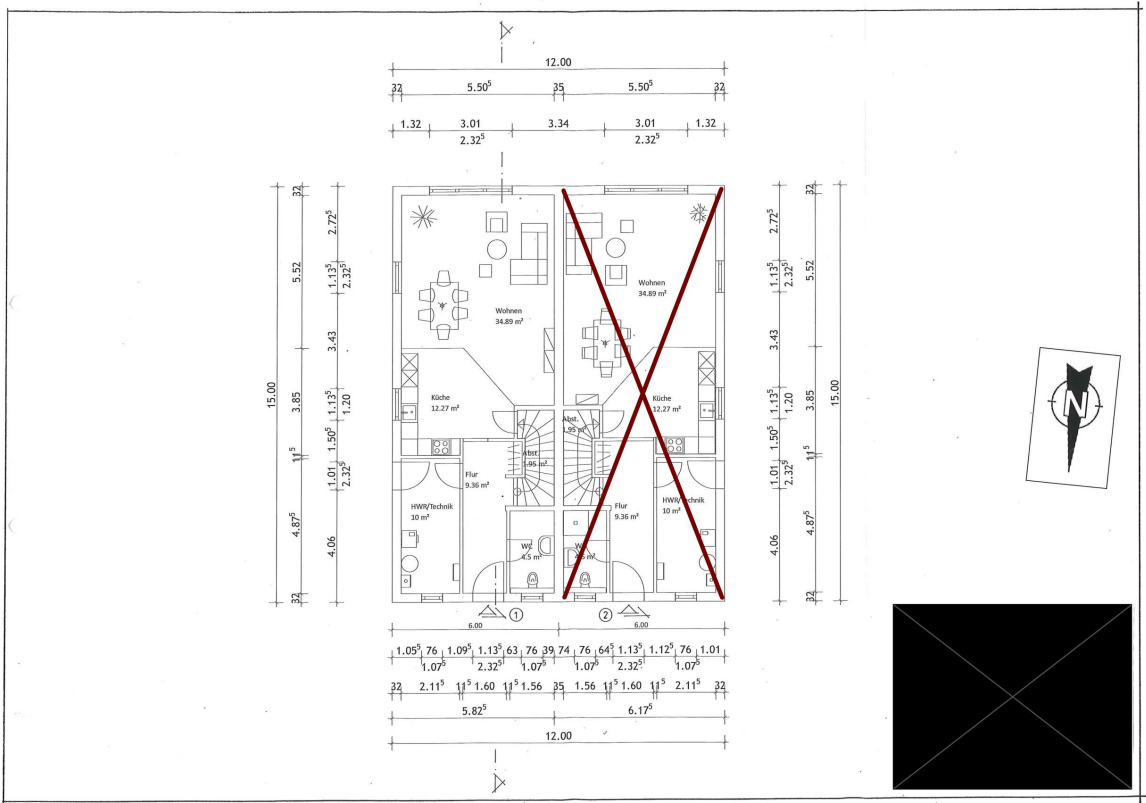
Großzügige Dachterrasse

# Exposé - Galerie



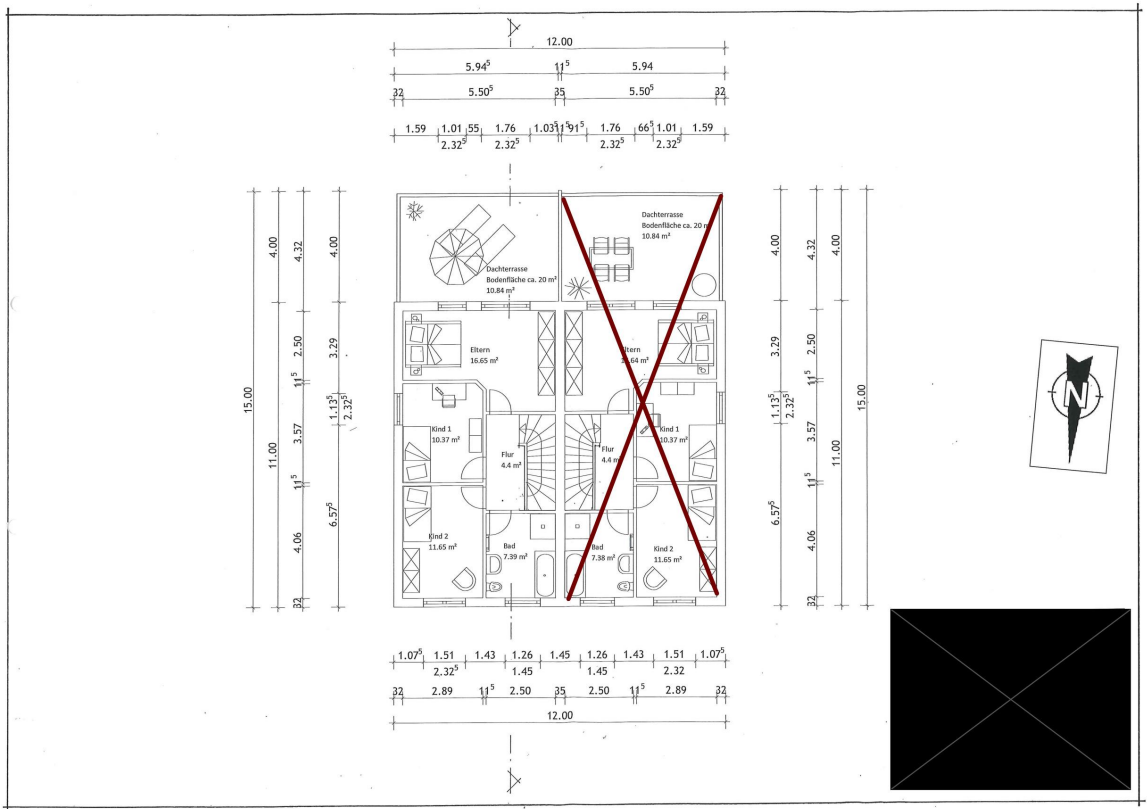
Große Einzelgarage 7,30 x 3,25

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

