

# Exposé

## Einfamilienhaus in Seevetal

**160 m<sup>2</sup> Büro im OG und 280 m<sup>2</sup> Wohnraum im EG und UG**



Objekt-Nr. **OM-307403**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.489.000 €**

21217 Seevetal  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.702,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem dreistöckigen Haus in Hanglage handelt es sich um eine besondere Immobilie, die sich durch eine gehobene Innenausstattung auszeichnet.

Eine Teilung in eine 160 m<sup>2</sup> große Büroetage mit 3 Zimmern und einem großen Empfangsbereich im Obergeschoß mit separatem Zugang über eine Außentreppe und einen 280 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich über 2 Etagen ist möglich und wurde auch schon so genutzt.

Im ganzen Haus sind bodentiefe Fenster verbaut, wodurch das Haus besonders hell und lichtdurchflutet ist. Zu den teils sehr großen 8 Zimmern gehören auch drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Im Bürobereich befindet sich in zwei Zimmern eine Klimaanlage, in einem ein kleiner Kamin. Bis auf das Badezimmer (Baujahr 2013, gefliest) ist im Obergeschoss alles mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Das Erdgeschoss ist sehr großzügig aufgeteilt und die bequeme Wendeltreppe in die anderen Etagen ist ein Blickfang. Nach dem Eingangsbereich kommt man in den großen Flur, der in einem beeindruckenden Küchen-Essbereich mit Glas-Küchentresen und dem Blick durch eine große Fensterfront in den wunderschönen Garten endet. Das sehr große und helle Wohnzimmer (Deckenhöhe 3,67m) liegt drei Stufen tiefer als der Flur, ist mit hellem Echtholz-Parkett ausgelegt und hat einen abgegrenzten Bereich, der als Bibliothek oder Lesezimmer genutzt werden kann.

Von dem Flur gehen noch ein gemütliches Gästezimmer mit eigenem Duschbad, ein großes Zimmer mit dunklem Fliesen und der Hauswirtschaftsraum ab. Das gesamte Erdgeschoss hat Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer befindet sich ein wunderschöner großer Kamin, der durch eine integrierte Wassertasche auch den großen Wassertank im Keller für Heizung und Warmwasser mit beheizt.

Im Keller, der durch die Hanglage auch bodentiefe Fenster hat, befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Parkett und Einbauschränk, das Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und zwei Kellerräume. Sowohl das Schlafzimmer, als auch das Badezimmer haben Außenrolläden. Die Doppelgarage liegt im Haus und ermöglicht den trockenen Zugang ins Haus.

Die Gas-Brennwertheizung ist 2013 eingebaut worden und wird jährlich gewartet. Die Gashausschau nach TRGI 2018 und der Effizienz-Check nach §2 EnSimiMaV wurden im Juli 2024 durchgeführt. Auf dem Dach sind sowohl eine Photothermie- als auch eine Photovoltaikanlage installiert.

Das Haus ist an das Glasfasernetz angeschlossen. In jedem Zimmer stehen diverse Datenleitungen zur Verfügung, die zentral im Keller belegt werden können. Dieser Schaltschrank wurde im Oktober 2022 auf den aktuellen Stand gebracht.

In der Küche sind alle Geräte (Induktionsherd, Ofen, Mikrowelle, Kühlschrank) in den letzten Jahren erneuert worden.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

Großzügige Raumaufteilung auf ca. 440 m<sup>2</sup>, mögliche Aufteilung in eine Büroetage mit 160 m<sup>2</sup> und separatem Zugang und einen Wohnbereich.

Extra hohe mattierte Glastüren zu den Zimmern

2 Eingangstüren auf verschiedenen Etagen, innen sind alle Etagen miteinander verbunden

Fast überall bodentiefe Fenster, teilweise Oberfenster

Überall Echtholzparkett oder hochwertige Fliesen

Hochwertige Armaturen in den Bädern

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

Großer Wasserspeicher im Keller, der durch die Unterstützung von Kamin und Photothermie viel Gas spart

Markenküche mit großem Liebherr-Kühlschrank mit drei Null-Grad-Fächern

2 Kamine in verschiedenen Stockwerken, zugelassen auch für 2025 und später

Zwei umlaufende Balkone im ersten Stock

Zwei Terrassen im EG - eine überdachte am Haus, eine wunderschöne Terrasse mitten im Garten

Das gesamte Gartenstück ist mit einem Zaun und zwei Toren eingefriedet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Energieausweis liegt von 2024 vor

Frei nach Vereinbarung

Bitte Kontaktaufnahme unter Angabe Ihres Namens, Adresse und Telefonnummer per E-Mail an [Glasvilla@gmx.de](mailto:Glasvilla@gmx.de).

Das Haus wird von Privat an Privat verkauft.

Bitte keine Makleranfrage. Vielen Dank.

## Lage

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer Sackgasse in Seevetal-Meckelfeld und grenzt mit dem Garten an ein Landschaftsschutzgebiet. Durch die nahegelegene A7 und A1 hat man eine sehr gute Verkehrsanbindung und durch die günstige Lage des Grundstücks sind beide Autobahnen fast nicht zu hören. Die Hamburger Stadtgrenze ist fußläufig zu erreichen, der Hamburger Hauptbahnhof ist in 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Busse fahren tagsüber im 10-Minutentakt und es gibt einen Bahnhof für den Metronom. Sie erwerben mit diesem Objekt die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und Arbeiten und guter Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich und Küche



Wohnzimmer und Bibliothek

# Exposé - Galerie



Kamin



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse im Garten



# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Apfelbaum

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Duschbad Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Dusche Gästezimmer EG



Wald hinter dem Grundstück

# Exposé - Galerie



Duschbad OG



Besprechungsraum OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer UG



Badezimmer UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Gartenimpression im Winter

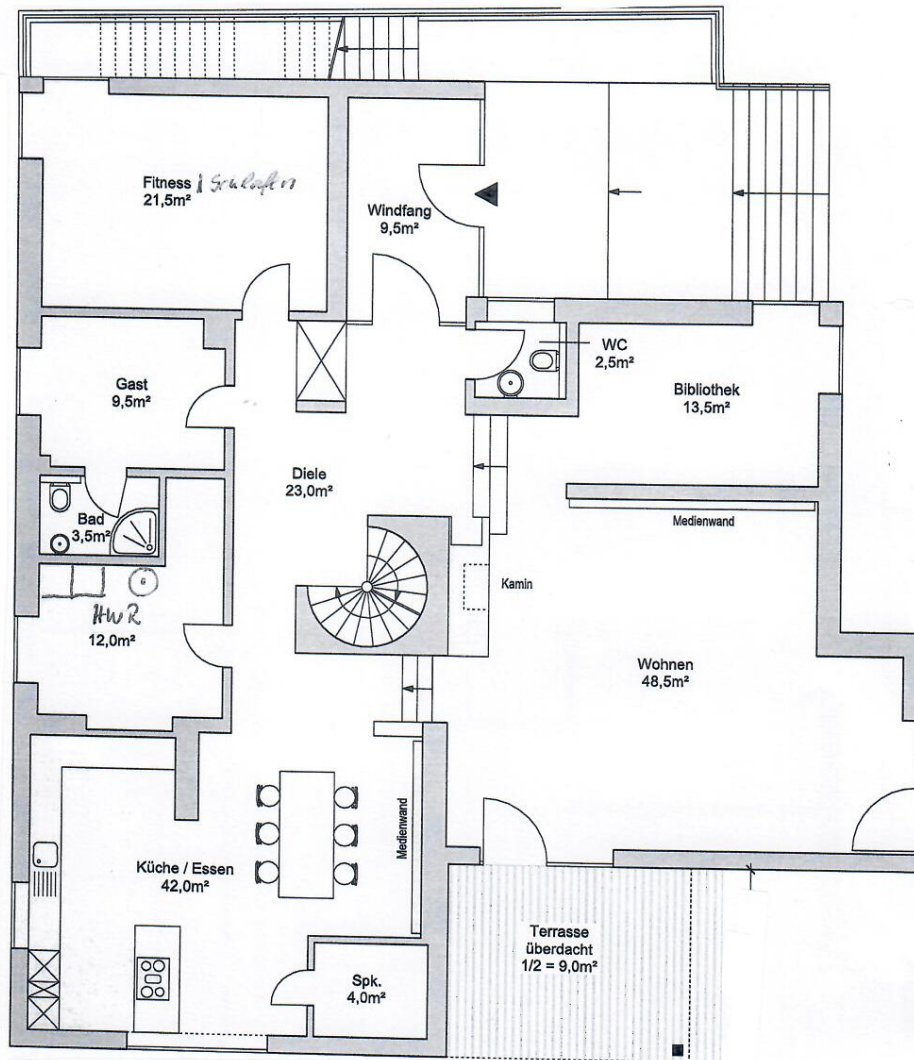
# Exposé - Galerie



Luftaufnahme

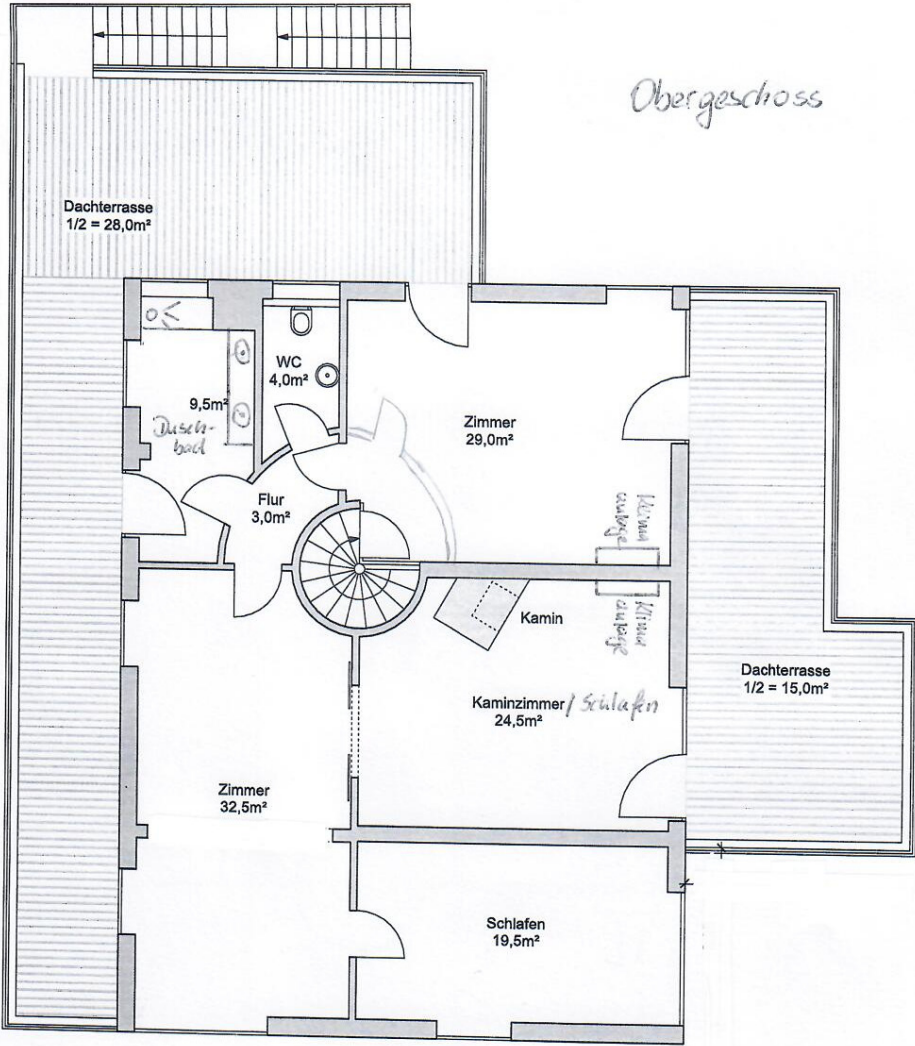
# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Untergeschoss

