

# Exposé

## Einfamilienhaus in Uetersen

### EFH im Hamburger Umland



Objekt-Nr. **OM-311400**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Julian Meyer

Pracherdamm 99  
25436 Uetersen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	635,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort einziehen und wohlfühlen!

Der Windfang bietet Platz für Jacken und Schuhe, im weiteren betritt man

die offen gestaltete Küche mit direktem Gartenzugang und Essbereich, die zum Verweilen einlädt. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für lange gemeinsame Abende. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein modernes Duschbad und ein Gäste/Arbeitszimmer.

Das Haus hat zwei Kellerräume die vom Erdgeschoss zu betreten sind. Hier ist genug Platz für die Wäsche, Lebensmittel und Lagerung. Der Boden ist gefliest und die Wände gespachtelt und weiß gestrichen. Hier befindet sich auch die Haustechnik und der Elektro-Sicherungsschrank

Das Haus ist lichtdurchflutet und hat einen nach Süd/West ausgerichteten Garten wo sich Kinder austoben können. Eine Holzterrasse und eine große Überdachung wurden eingebaut. Der im Boden versenkte Pool bekommt gerade noch eine weitere Holzterrasse zum Sonnebaden.

Der auch vom Garten aus betretbare Geräteschuppen und die Garage sollte auf lange Sicht noch ein neues Dach bekommen.

Im Obergeschoss befindet sich das Vollbad mit großer Badewanne und schönem Doppelwaschtisch. Alle Armaturen sind hochwertig und unter dem Putz eingebaut.

Im ersten Kinderzimmer wurde eine Gaube mit großer Fensterfront eingebaut um den Sonnenaufgang beobachten zu können.

Im zweiten Kinderzimmer ist ausreichend Platz zum Spielen. Hier ist auch der Zugang zum Dachboden möglich, um den weiteren Stauraum zu nutzen.

Das große Elternschlafzimmer hat zwei Dachfenster und einen tollen Blick auf den Garten in dem die Sonne untergeht.

Ziehen sie hier ein und fühlen Sie sich wohl.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, melden Sie sich gerne bei uns.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den letzten Jahren nach neuestem Standard sehr geschmackvoll unter Anleitung einer Architektin mit vielen technischen Details saniert.

Bis auf ein paar Grundmauern wurde hier fast alles saniert. Neue Betonsohle mit Dämmung und Fußbodenheizung, komplette Elektrik und Rohrleitungen, sowie das Dach mit neuem Dachstuhl und Dämmung. Die Kellerwände sind abgedichtet, gedämmt und mit einer Drainage versehen. Die Fassade hat ein Wärmedämmverbundsystem bekommen.

Die Fenster sind 3 fach verglast und haben alle elektrische Rolläden.

Die neue Luft- Wärmepumpe sorgt für Wärme und Warmwasser. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist eine neue Fußbodenheizung verbaut. Der Keller wird mit Heizkörpern beheizt, bzw. befinden sich in den Bädern jeweils Handtuchrockner.

Die Wasserenthärtungsanlage sorgt dafür, dass der Kalk sich nicht in den Rohrleitungen verteilt.

Die Küche ist von Ikea und funktional gut ausgestattet, mit viel Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Besichtigung ist jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Terminabsprache! Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienbesitzers ab.

## Lage

Uetersen, Tornesch und Heidgraben, in diesem "Dreiländereck "steht diese schöne Immobilie.

In wenigen Minuten ist man in der ungestörten Natur und kann hier lange Spaziergänge mit oder ohne Hund machen. Einige Spielplätze sind in direkter Umgebung. Supermärkte und der Bahnhofplatz von Tornesch sind fußläufig erreichbar.

Für die Kinder gibt es hier eine Gemeinschaftsschule mit Oberstufe, ein Gymnasium, eine Realschule sowie weitere Bildungseinrichtungen.

Mehrere Sportvereine sind mit dem Fahrrad erreichbar.

Die A23 nach HH ist in 10 Minuten mit dem Auto erreicht, die Bahn in 10 Gehminuten

Hamburg kann also über die Bahn (20 Min. Altona) oder per Auto in ca. 30 Minuten erreicht werden.

Das Umland mit der Haseldorfer Marsch, der Elbe bei Glückstadt und Kollmar ist schnell erreicht und bietet hohen Erholungscharakter.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Straßenansicht beleuchtet



Einfahrt mit Garage

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Ansicht Überdachung

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Außensofa



große Überdachung

# Exposé - Galerie



Pool-Technikraum



Pool im Garten



Küchen

# Exposé - Galerie



Flur von Küche zum Wohnzimmer



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Duschbad Erdgeschoss



Duschbad Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe zum Obergeschoss



Treppe zum Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Vollbad Obergeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

