

# Exposé

## Villa in Kölln-Reisiek

### Provisionsfrei: Besonderes Architektenhaus in bevorzugter Lage



Objekt-Nr. OM-313856

**Villa**

Verkauf: **749.000 €**

25337 Kölln-Reisiek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist ein massiv gebautes Architektenhaus mit einem raffinierten Grundriss. Die Ausstattung überzeugt ebenso wie die erstklassige Lage in Kölln-Reisiek. Über die Haustür an der großzügigen Auffahrt gelangen Sie in den Eingangsbereich mit Gäste-WC, von dort weiter ins Erdgeschoss mit dem großzügigen Wohn-Esszimmer, offener Küche mit Tresen und dem großen Schlafzimmer. Vorbei an zwei Bädern gelangt man ins Obergeschoss mit kleinerer Wohnküche und Büro, beide angebunden an den gemütlichen Balkon. Daneben gibt es hier noch das geräumige Gästezimmer.

Der weitläufige Keller mit mehreren Räumen glänzt mit dem großen Party- und Barkeller, von dem aus man direkt in den Saunabereich mit Bad und WC gelangt.

Im Garten lädt die sonnige Terrasse mit ihrer Markise und dem Freisitz ein, gemütliche Stunden zu verbringen.

## Ausstattung

Vier Badezimmer / WCs

Durchgehend gefliest

Fußbodenheizung im Erdgeschoss

zwei Küchen

Kamin

Garten mit Teich, großer Terrasse mit Markise und Freisitz

Balkon

Zwei Garagen plus 2-3 Stellplätze

Party- und Hobbykeller

Waschkeller

Kellerbar

Sauna

Neuwertige Gas-Brennwertheizung aus 2022

Dachbeschichtung aus 2022

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor. Der Wert des alten Energieausweises (vor der neuen Heizung) lag bei 158, der neue Wert wird bei 125 liegen.

## Lage

Das Haus liegt in einer wohnlichen, verkehrsberuhigten Zone in Kölln-Reisiek. Trotz der ruhigen Lage ist man schnell zum Einkauf in Elmshorn oder auf der A23. Eine Bushaltestelle ist in 300m Entfernung, so lässt sich der Bahnhof Elmshorn in knapp zehn Minuten erreichen. Ein paar Schritte weiter findet sich ein Bäcker.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Auffahrt

# Exposé - Galerie



Luftbild 1



Luftbild 2

# Exposé - Galerie

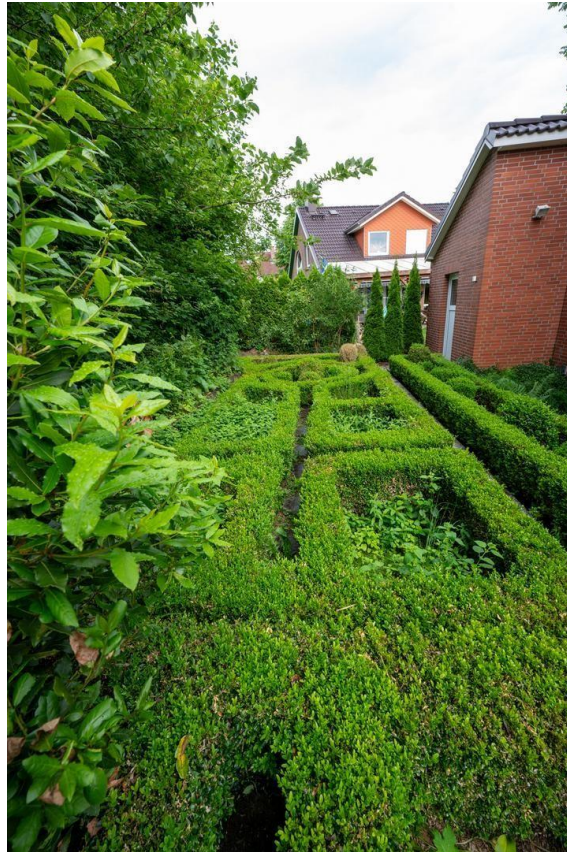


Luftbild 3



Garten

# Exposé - Galerie



Hintergarten



Terrasse und Freisitz

# Exposé - Galerie



Gartenteich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Küchentresen



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppenhaus



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Küche OG



Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Balkon

# Exposé - Galerie



Waschkeller



Vorratskeller

# Exposé - Galerie



Technik-/Heizungsraum



Kellerbar / Partykeller



# Exposé - Galerie



Kellerbar / Partykeller



Kellerbar / Partykeller

# Exposé - Galerie

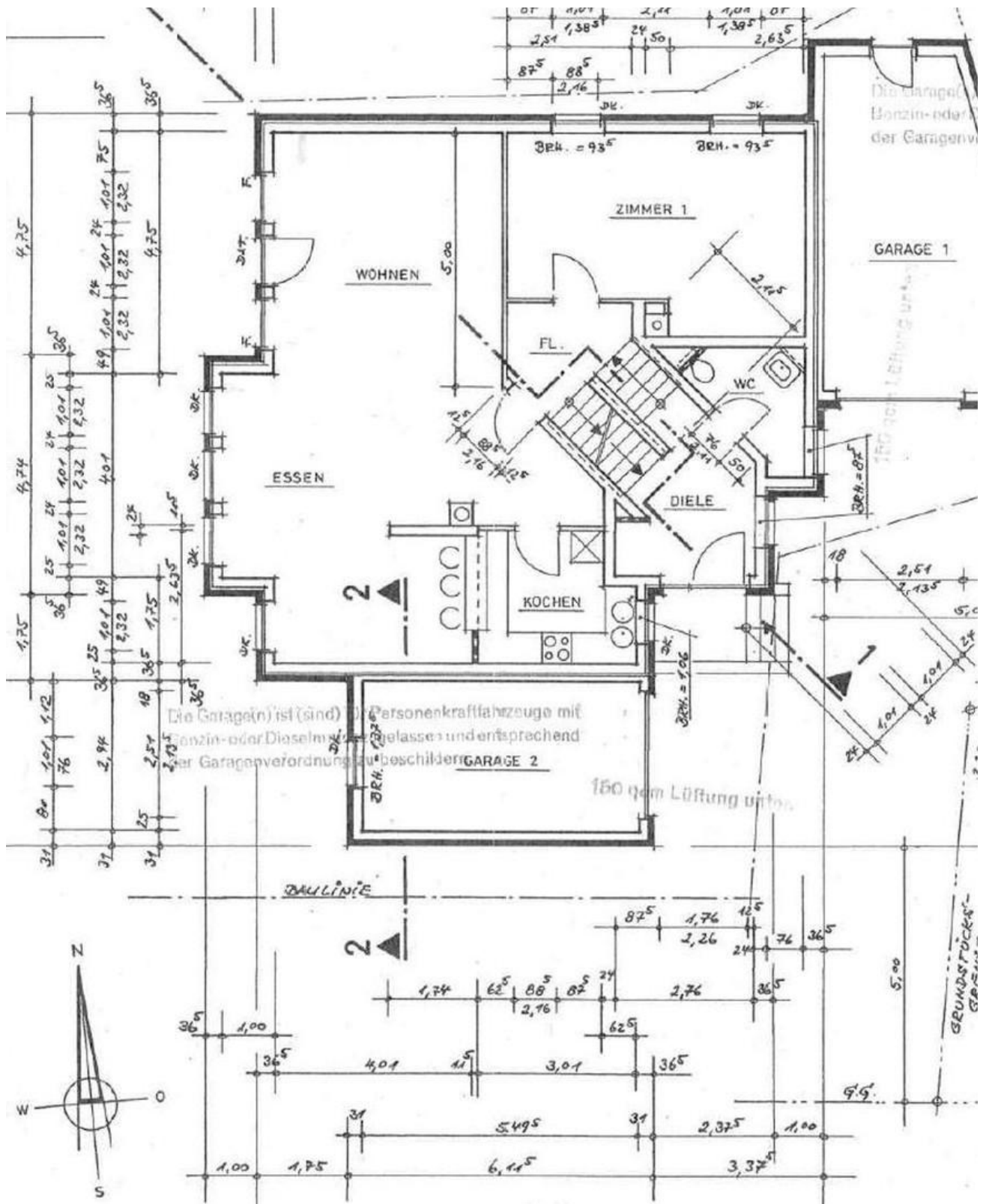


Sauna



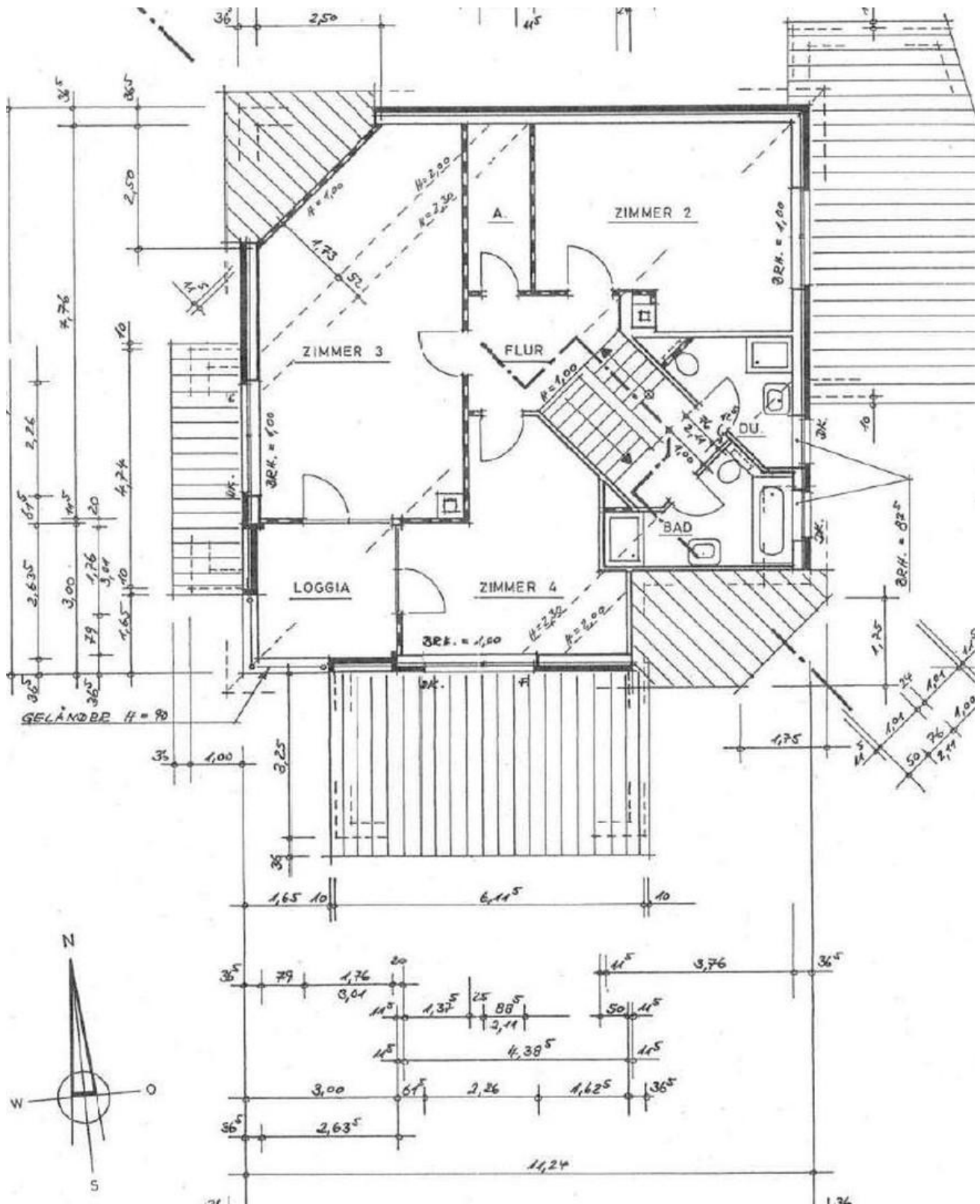
WC im Saunabereich

# Exposé - Grundrisse



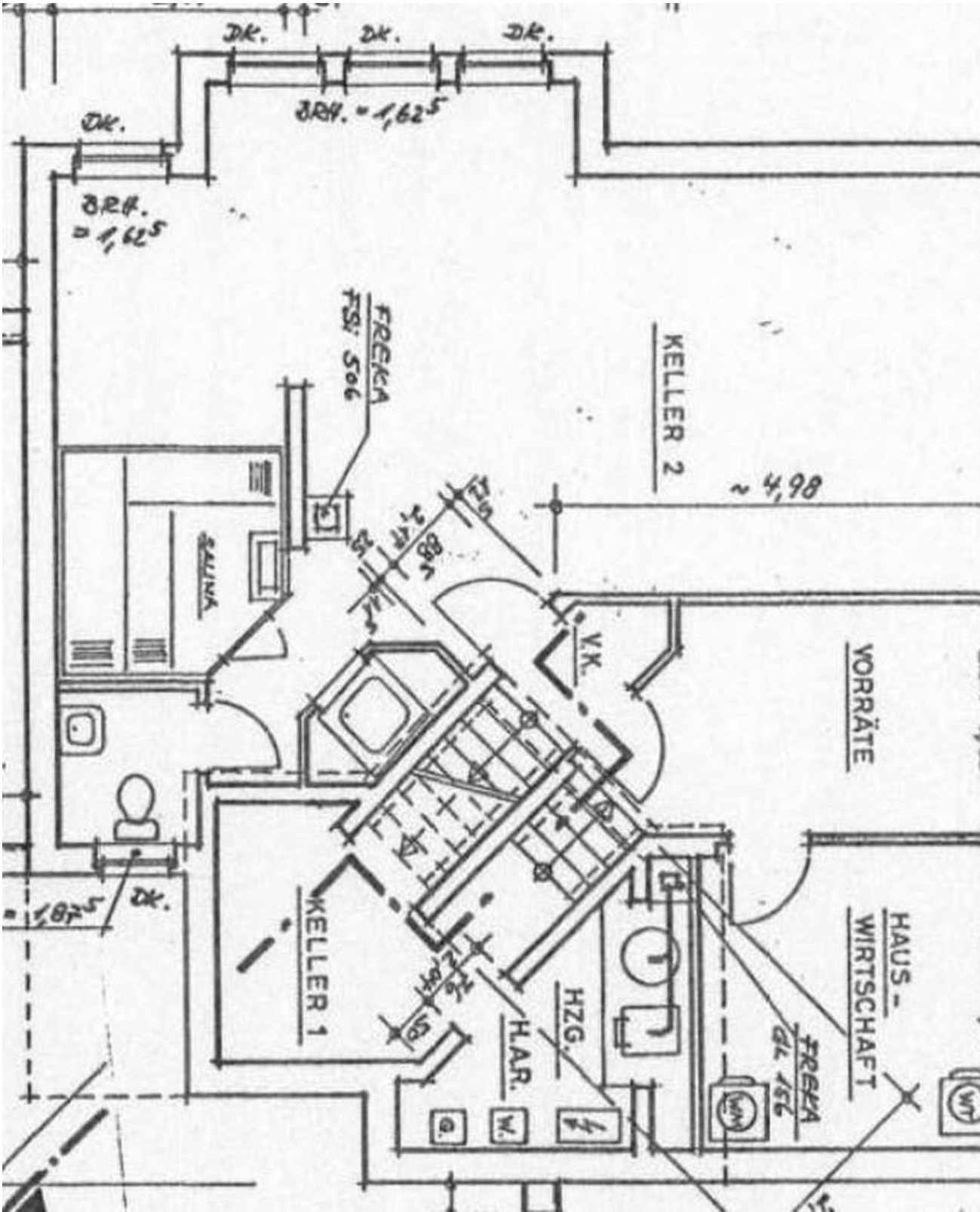
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller