

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmshorn

### Einfamilienhaus - freistehend, 6 Zimmer, beste Lage in Elmshorn



Objekt-Nr. OM-314180

### Einfamilienhaus

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:  
Janine Rijkens

25335 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2006                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 488,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer            | 6,00                  | Schlafzimmer | 5                 |
| Wohnfläche        | 177,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 3                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschönes Einfamilienhaus in bester Lage in 25335 Elmshorn aus dem Jahre 2006. Das Haus wurde auf höchstem Standard von einer Architektin gebaut. Das freistehende Haus hat eine Wohn-/Nutzfläche von 177m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist 488m<sup>2</sup> groß.

Das Haus ist durch die Modernisierung und Renovierungen sofort bezugsfrei. Einziehen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Flur von dem das Gäste WC, der HWR, ein Zimmer mit Bad und die große Küche mit Ess- und Wohnbereich erreicht werden kann. Der Ess- und Wohnbereich überzeugt durch großzügige bodentiefe Fenster und Türen mit direktem Zugang zur Terrasse mit einem gemütlichen, kleinen Garten. Im hinteren Bereich des Hauses befindet sich ein Zimmer, welches als Gäste-, Schlaf- oder Büroraum genutzt werden kann, dieses Zimmer hat ein eigenes, großzügiges Badezimmer. Dies kann man als Büro oder Einliegerwohnung mit separatem Eingang durch den HWR genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer und ein großes Bad. Alle Bäder im EG und im OG wurden 2023 vollständig saniert und mit neuen Sanitäranlagen ausgestattet. Die Bäder sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

## Ausstattung

Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine PV-Anlage aus dem Jahre 2022. Diese senkt die Stromkosten und zusätzlich Vergütung aus Einspeisung.

Smarthome ist im ganzen Haus vorhanden, u.a. das Licht, die Heizung und die Klingel lassen sich vom Smartphone steuern und können individuell eingerichtet werden.

Die Küche ist mit neuen, hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger zweiten Reihe einer 30er Zone.

Die Krückau und der Deich ist in Sichtweite und umliegende Feldwege laden zu schönen Spaziergängen ein.

In die andere Richtung erreicht man die Elbe (Elbstrand Kollmar) in 10 Minuten mit dem Auto. Durch die zentrale Lage in Elmshorn lassen sich Supermärkte, Apotheken, Innenstadt, Kitas, Schulen, uvm. fußläufig erreichen.

Der Bahnhof ist zu Fuß 10 Minuten entfernt und in 20

Minuten erreicht man Hamburg-Altona und Hamburg-Hbf mit der Bahn.

Die Autobahn A23 ist die direkte Verbindung mit dem Auto Richtung Hamburg und Richtung Norden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 44,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Flur



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG



# Exposé - Galerie

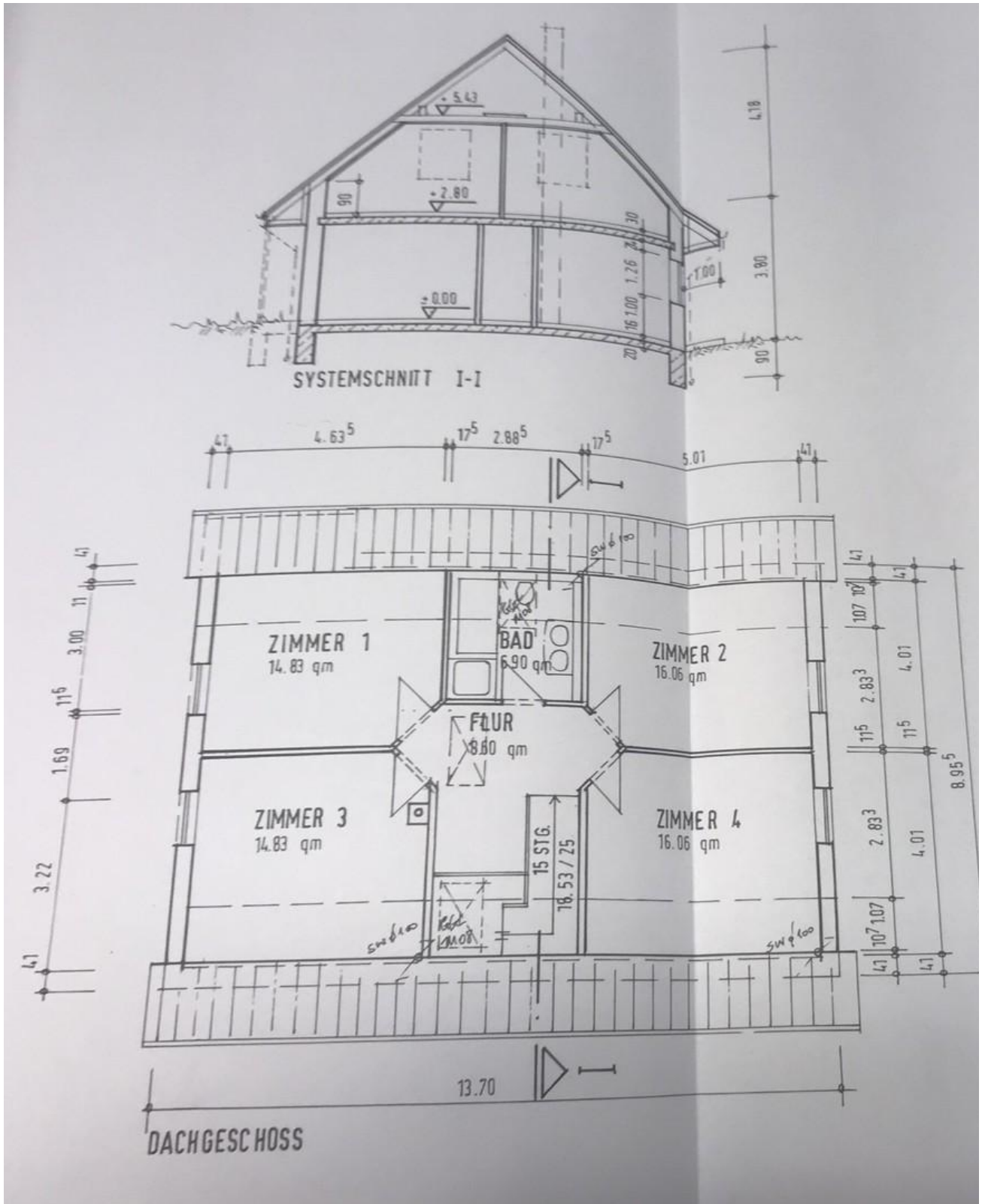


Zimmer EG



Auffahrt

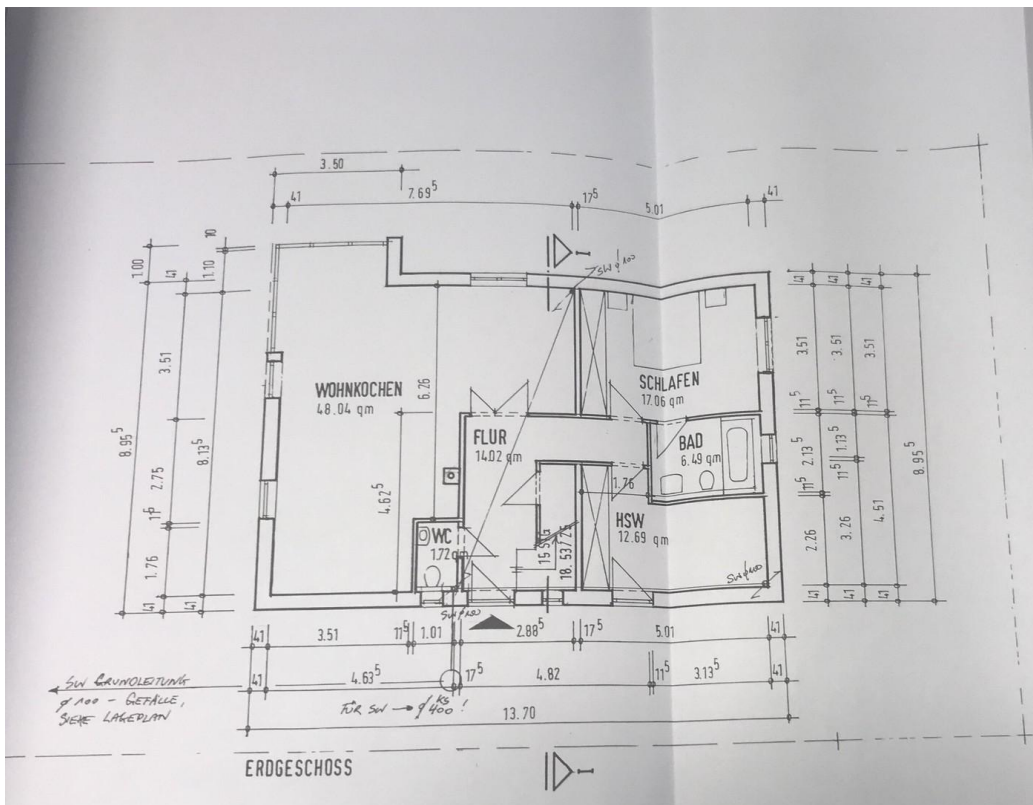
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG