

# Exposé

**Einfamilienhaus in Stelle/Ashausen-Büllhorn, Kr Harburg**

**EFH 170m<sup>2</sup> VB €650000 (ohne Makler) auf  
Waldgrundstück nahe Hamburg in Stelle/Büllhorn zu  
verkaufen**



Objekt-Nr. OM-314221

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius  
Mobil: 0162 4255022

21435 Stelle/Ashausen-Büllhorn, Kr Harburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> (Deckenhöhe 2,78m überall im Wohnbereich) und einer Nutzfläche von 241 m<sup>2</sup> inklusive Vollkeller (mit 2,35m Deckenhöhe), idyllisch gelegen auf einem Waldgrundstück (1000m<sup>2</sup>) in Stelle-Büllhorn, nahe Hamburg. Das Haus kann in seinem aktuellen Zustand bezogen werden.

Das Haus bietet folgende Raumaufteilung:

**Kellergeschoss:**

Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Garderobenraum, ein zweites Duschbad, eine Sauna sowie ein Hobbyraum.

**Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss gibt es ein Gäste-WC, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Kamin, ein Arbeitszimmer und zwei überdachte Terrassen.

**Obergeschoss:**

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein großes Kinderzimmer mit Klimaanlage und einer 350 cm langen Arbeitsplatte, die Platz für zwei Arbeitsplätze bietet. Das Kinderzimmer ist in Schlaf- und Arbeitsbereich aufgeteilt. Zudem gibt es ein Vollbad mit zwei Waschbecken, integriert in einer Marmorplatte, sowie eine Badewanne und eine großzügige Dusche.

**Dachgeschoss/Spitzboden:**

Der wohnlich ausgebaute Spitzboden ist hell und freundlich und verfügt ebenfalls über eine Klimaanlage. Es ist mit passenden Regalen und einer 230 cm x 85 cm großen Arbeitsplatte ausgestattet und bietet reichlich Platz für ein Schlaf- und Arbeitszimmer.

## Ausstattung

Isolierverglaste drei Kammer Kunststofffenster

Kaminofen im EG

zwei große Terrassen inkl. Whirlpool-Überdachung

Sauna bis 4 Personen

Vollbiologische Kläranlage

Gerätehaus

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Verkaufspreis VB € 650000,-

Im Haus gibt es eine sparsame "Wolf" Kombi-Gas-Wertbrenntherme mit Energieeffizienzklasse "B".

Das Haus verfügt über gehobene Ausstattung z.B. Marmorplatten in allen Badezimmern und Gäste-WC, 2x Klimaanlagen, eingebaute Glassteine, Sauna, verbreitete Duschkabinen etc. Die Möbel-Ausstattung könnte nach Vereinbarung zum größten Teil übernommen werden.

## Lage

Das Haus steht auf einem Waldgrundstück, umgeben von hohen Tannen. Auf unserem Grundstück wachsen neun hohe Tannen, und die Hecke besteht aus immergrünen Lorbeersträuchern. Im Sommer kann man im etwa 9 km entfernten Maschsee hervorragend baden und die Hitze des Alltags hinter sich lassen. Im Herbst kommen Pilzsucher voll auf ihre Kosten, da das Waldgebiet rund um das Haus reich an verschiedenen Pilzsorten ist.

Die Gemeinde Stelle mit dem Ortsteil Ashausen-Büllhorn liegt südlich von Hamburg und vereint das Beste aus zwei Welten: Naturverbundenheit und ländlichen Charme, kombiniert mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt. Hamburg ist in nur 30 Minuten mit dem Auto oder dem Metronom (HVV-Ring A+B, Haltestelle Ashausen) zu erreichen. Mit einem HVV-Ticket können Sie von hier aus bequem direkt nach Hamburg oder Lüneburg zur Arbeit fahren. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken, ein Freibad, einen Sportverein, Schulen sowie drei Kindergärten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Winsen (Luhe).

Die Anbindung an die Autobahn A39 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Das Zentrum von Hamburg erreichen Sie in ca. 40 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

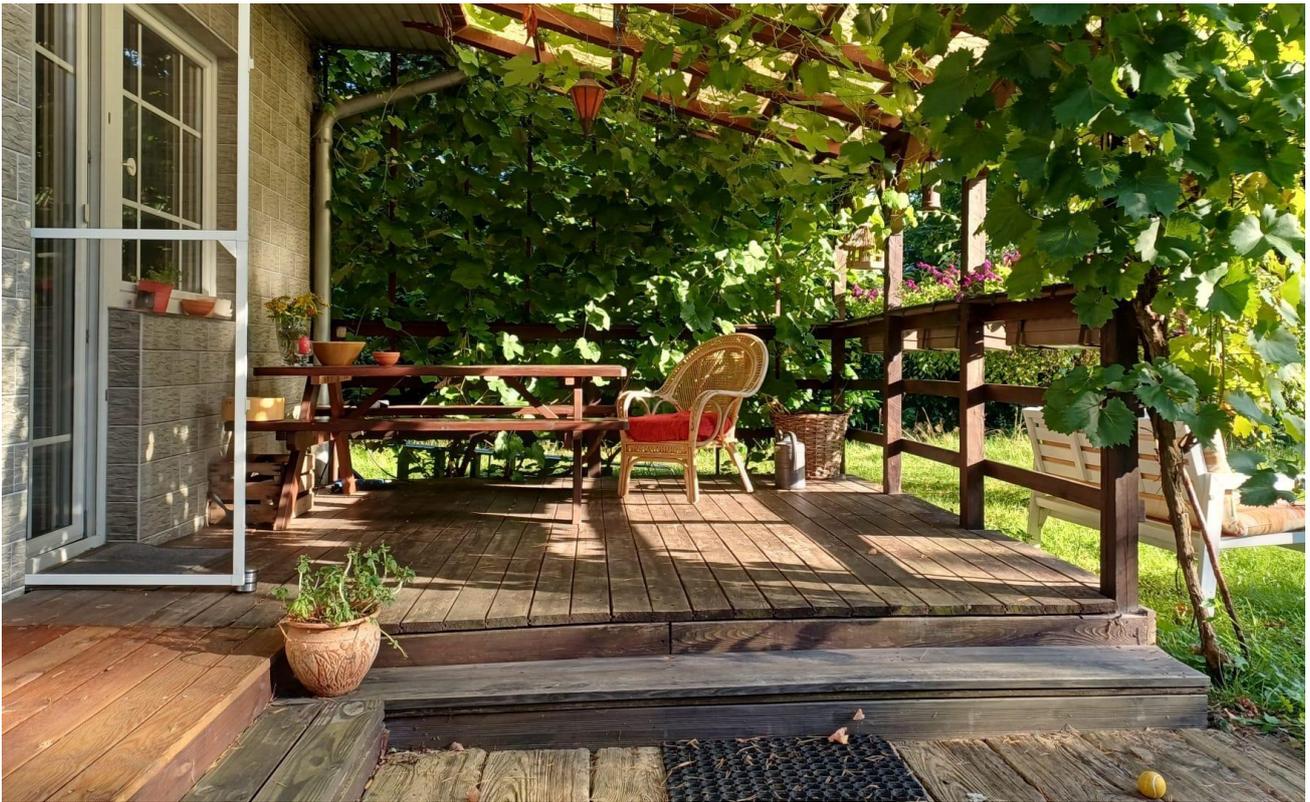


## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse auf Süd-West Seite



Eingangstür von innen



Diele (Teil)

# Exposé - Galerie



Dielenbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Küche

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küche und Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



Übergang zum Wohnbereich



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Treppe in den Kellerbereich

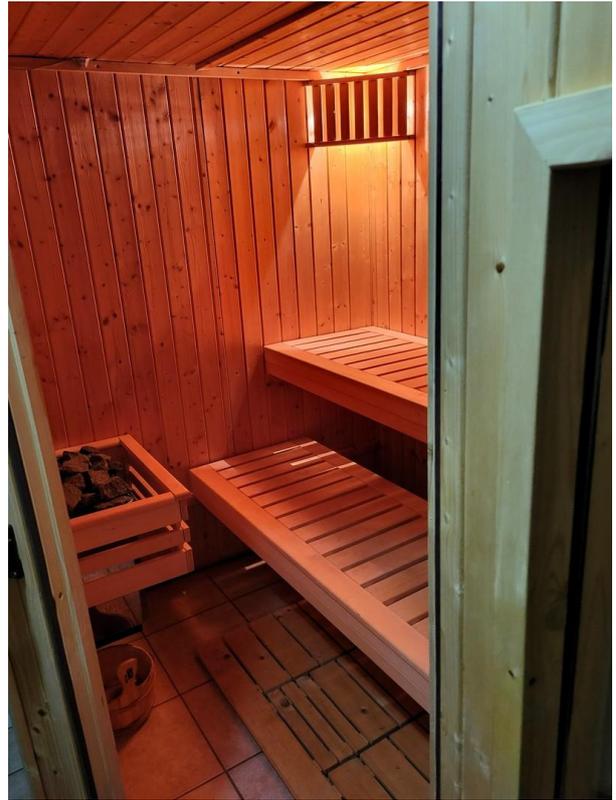


Ein Küchenteil

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna innen



Abstellraum und Werkstatt

# Exposé - Galerie



Werkstattbank



Diele im Keller

# Exposé - Galerie



Duschkabine im Keller



Waschbecken im Keller

# Exposé - Galerie



WC+Trockner+Waschmaschine



Garderobenraum mit Schränken

# Exposé - Galerie



Zi. Im OG mit Arbeitsplatte



Zi. Im OG mit 2 Schlafmögl.

# Exposé - Galerie



Zi. im OG



Zi. imOG

# Exposé - Galerie



Sofa im OG



Vollbad im OG

# Exposé - Galerie



Duschkabine im OG



2x Waschbecken im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Schlafzi. im OG

# Exposé - Galerie



Raum im Spitzengeschoss



Raum im Spitzengeschoss

# Exposé - Galerie



Raum im Spitzengeschoss



Raum im Spitzengesch. mit Bett

# Exposé - Galerie



Blick vom Spitzeng. nach unten



Ostterrasse mit Whirlpool



Ostterrasse mit Whirlpool

# Exposé - Galerie

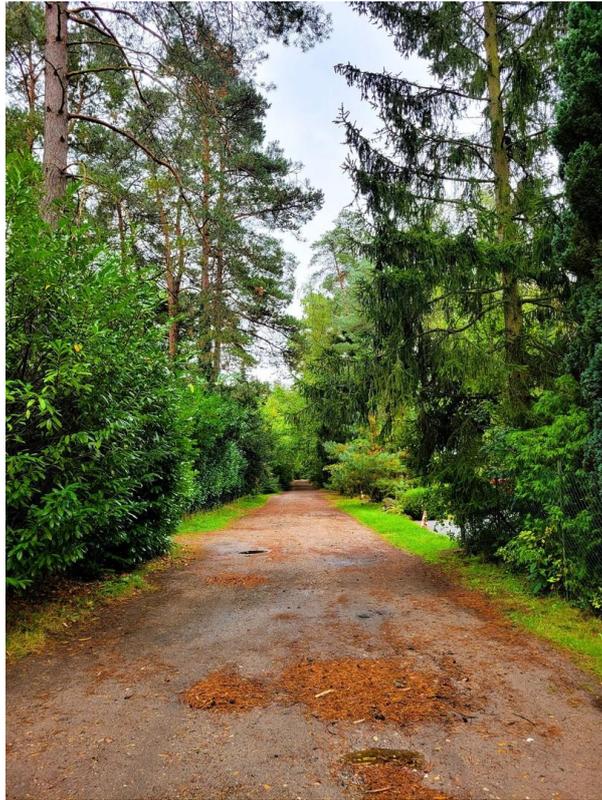


Klima 1 auf dem Spitzboden



Klima 2 im Zi. OG

# Exposé - Galerie



Zufahrt über Privatweg



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Hohe Tannen auf dem Grundstück

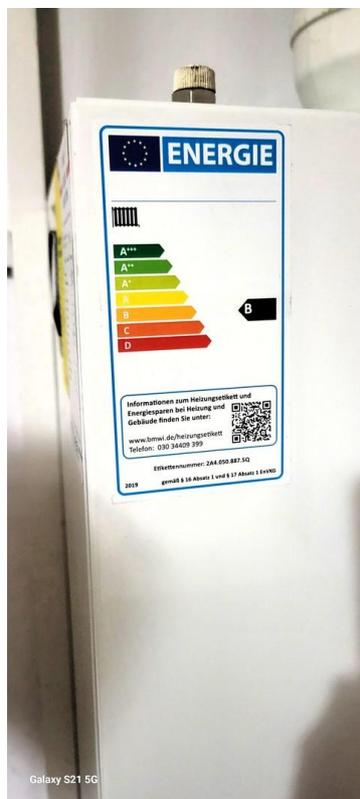


Tujas am Nachbarnzaun

# Exposé - Galerie

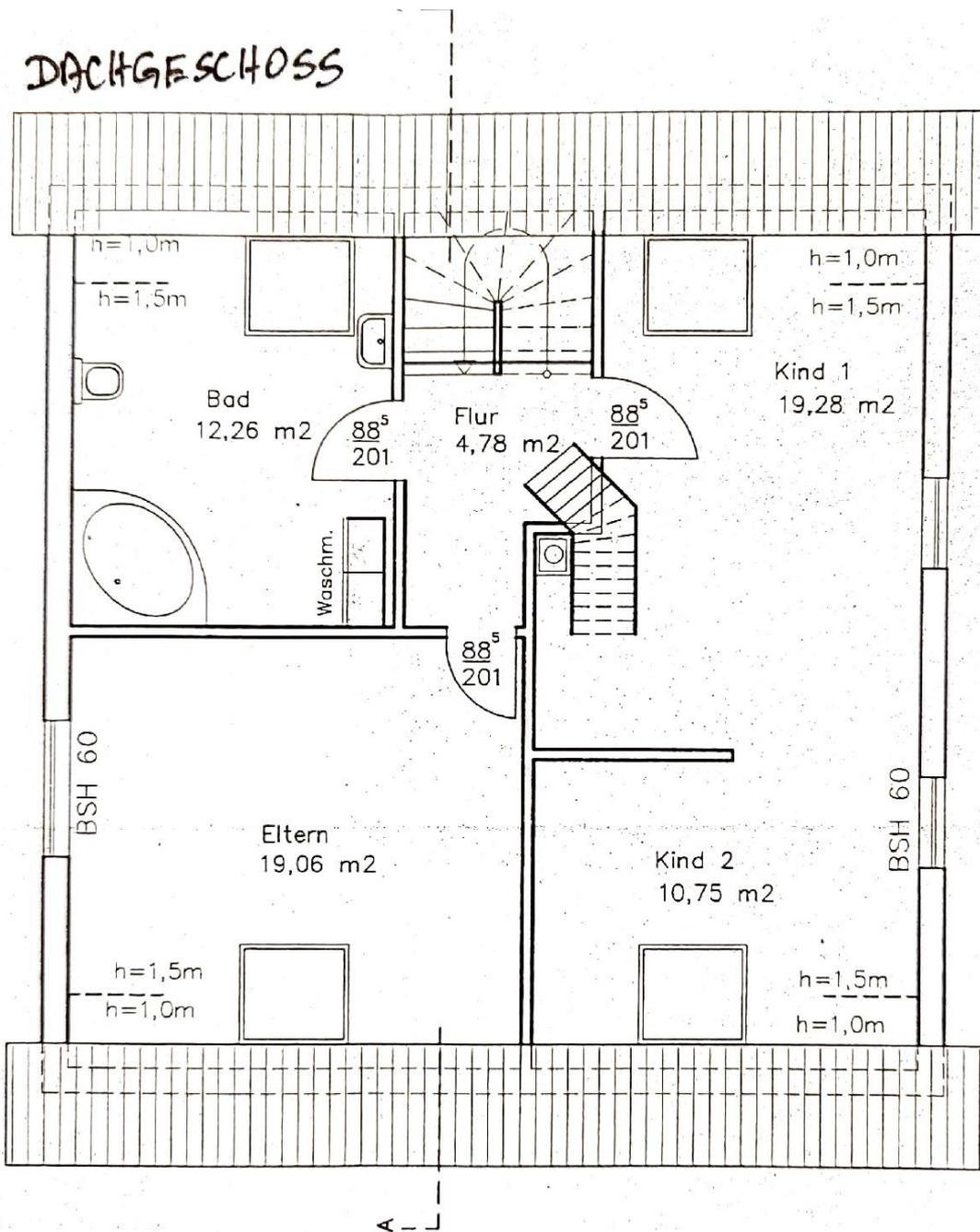


Kombi-Gas-Therme

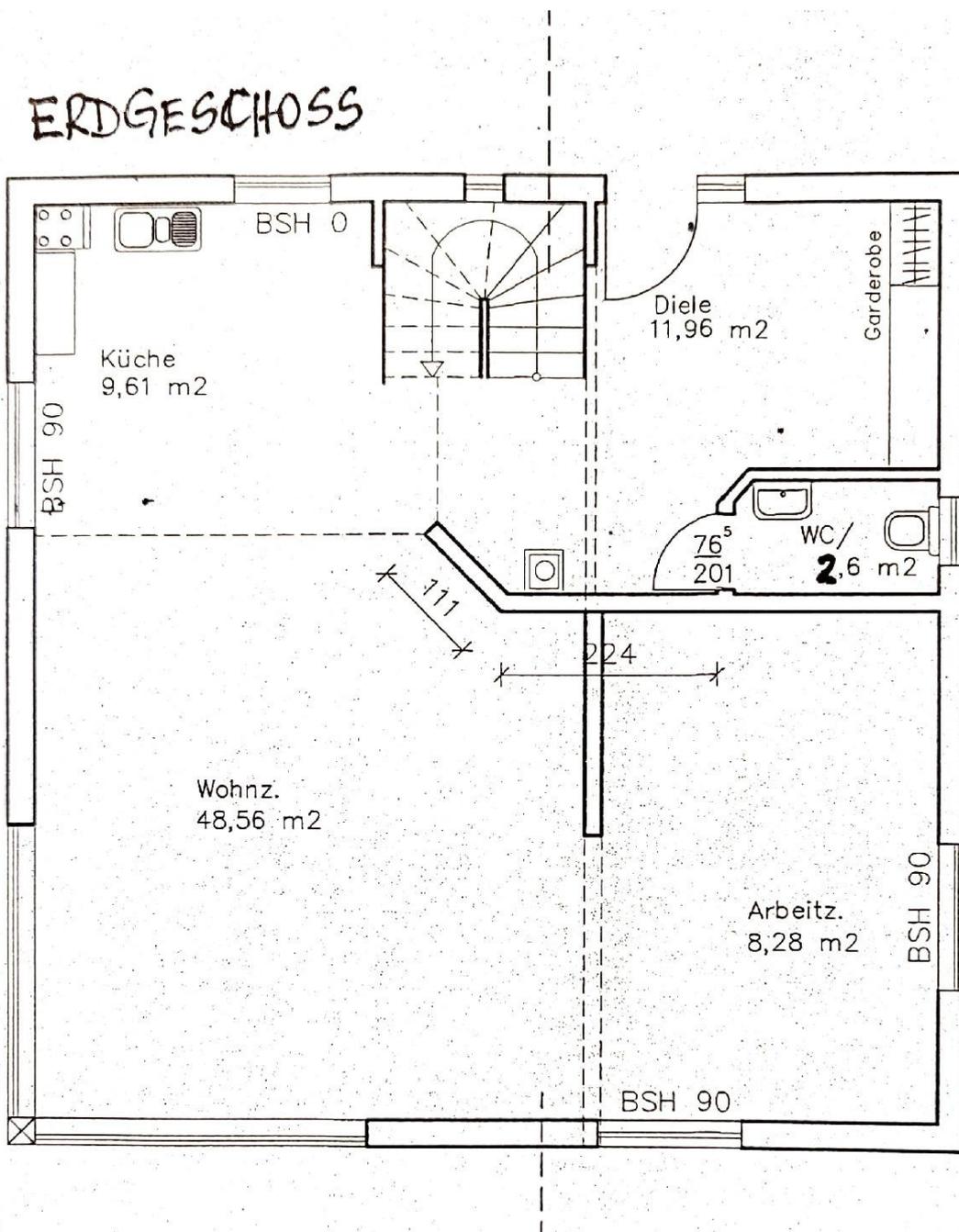


Energie-Effizienzklasse "B"

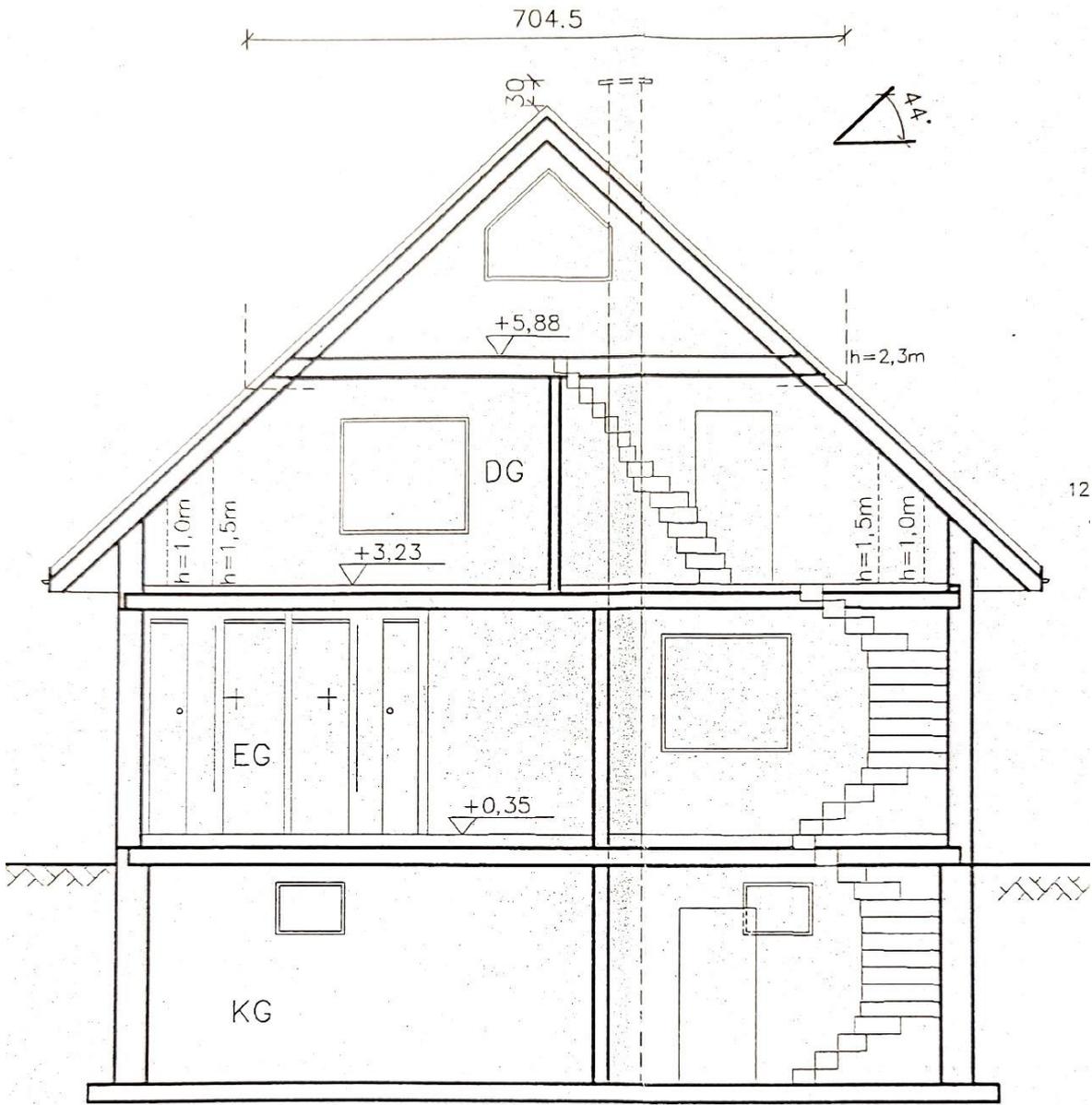
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

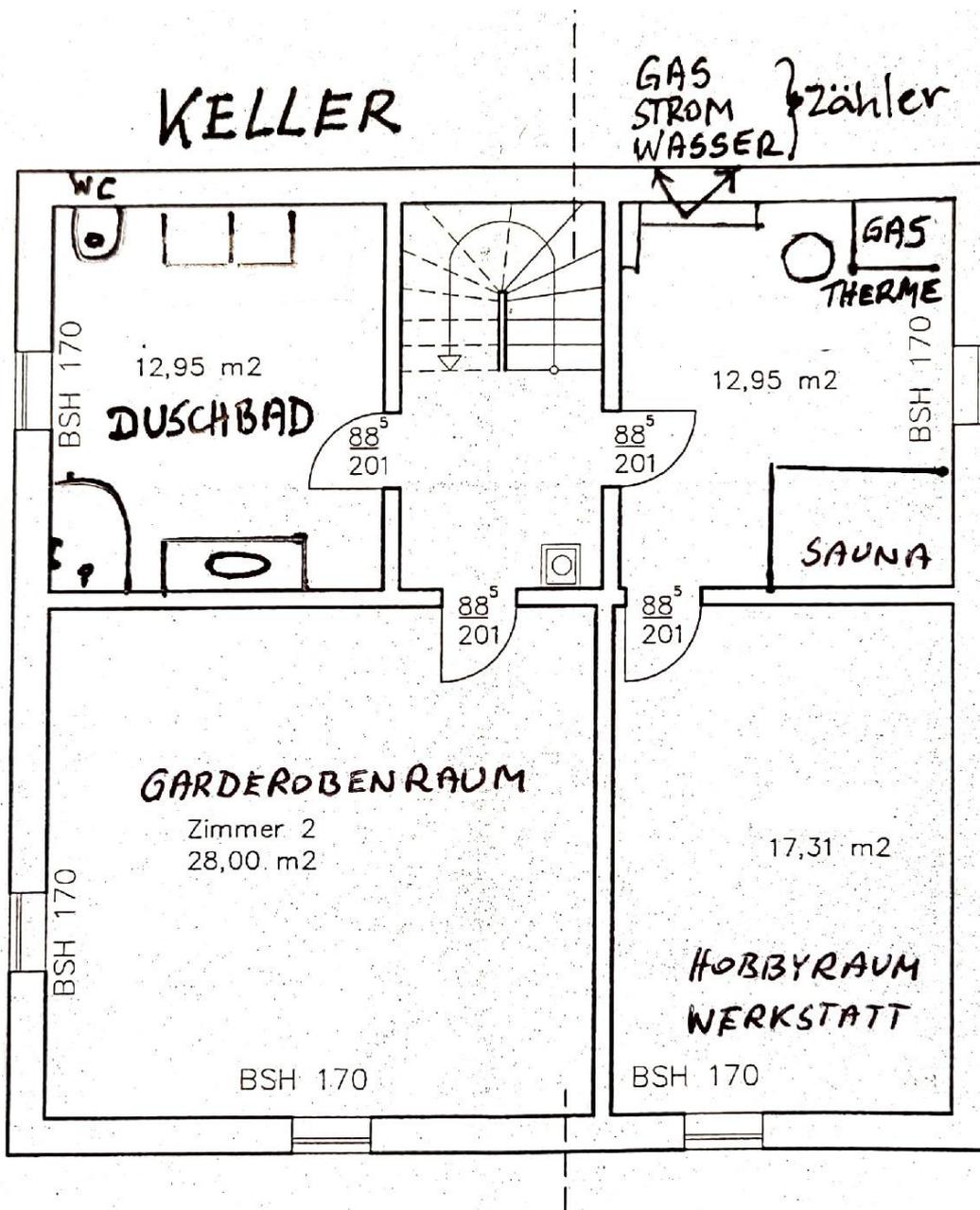


# Exposé - Grundrisse



Anlage zur Ba

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

SPITZBODEN (AUSGEBAUT)

