

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kröppelshagen Wohnen direkt am Sachsenwald



Objekt-Nr. **OM-315301**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Richter

21529 Kröppelshagen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.089,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	237,20 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OHNE MAKLER!

Hierbei handelt es sich um einen Winkelbungalow direkt am Sachsenwald in einer Sackgassenstraße (Zone 30) gelegen. Das Objekt selbst zeichnet sich durch eine großzügige sonnige Grundstücksfläche aus, die viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten, der durch verschiedene Büsche sightgeschützt ist und absolute Privatsphäre bietet. Die Immobilie besticht durch einen klassischen Baustil (Architektenhaus, massive Bauweise), große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Im Inneren erwarten Sie helle Räume, und ein gut durchdachter Grundriss.

Der Bungalow besteht aus einem Haupthaus (Bj. 1968) und dem Anbau (Bj. 1972) und eignet sich aufgrund der separaten Eingänge hervorragend für ein Mehrgenerationen-Haus oder arbeiten und wohnen an einem Ort.

Haupthaus:

Das Haupthaus ist voll unterkellert (4 Räume). Das Erdgeschoss besteht aus einem Wohn-/Esszimmer mit großem Panoramafenster, 2 Schlafzimmern, Küche, Badezimmer und einem geräumigen Flur mit Treppe zum Keller und ausgebauten Obergeschoss. Dort befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Duschbad.

Anbau:

Der Anbau besteht aus einem geräumigen Flur, einem Wohn-/Esszimmer, ebenfalls mit einem großen Panoramafenster, Küche und Vollbad. Ein großer Dachboden ist ebenfalls vorhanden und kann ausgebaut werden.

Aus beiden Hausteilen gelangt man auf die große gemeinsame Terrasse und Garten (Süd-West-Ausrichtung).

Im Außenbereich befindet sich die Garage mit angebautem Gerätehaus.

Ausstattung

2008 wurde das Haupthaus nachträglich mit Kunstharzwärmedämmschaum zur Kerndämmung in das zweischalige Mauerwerk versehen und isoliert.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Niedrigtemperatur-Ölheizung, sie unterliegt nicht der Beschränkung durch das Heizungsgesetz. Der Brenner wurde 2023 ersetzt, die Heizungsanlage wurde 2003 erneuert.

Die großen Heizkörper eignen sich für die Umrüstung auf eine Wärmepumpe.

Die sonnige unbeschattete Dachfläche eignet sich optimal zur Installation einer Photovoltaikanlage.

Der Bedarfsausweis (erstellt im Oktober 24) mit Vorschlägen zur Modernisierung liegen vor.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf, die zum Amt Hohe Elbgeest gehört. Kröppelshagen liegt in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Hamburg und profitiert von einer ruhigen, naturnahen Lage mit guter Anbindung an die Stadt. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, die A25 in ca. 10 Minuten. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Kröppelshagen komfortabel mit der Hansestadt und dem nahegelegenen Bergedorf. Der S-Bahnhof Aumühle ist 5 km entfernt.

Die Umgebung zeichnet sich durch dichte Wälder, wie das Naturschutzgebiet Sachsenwald und weitläufige Wiesen aus, was die Region für Natur- und Sportliebhaber besonders attraktiv macht. Drei Golfplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur der Gemeinde bietet neben einem ortsansässigen Kindergarten auch Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und weitere Einrichtungen in den umliegenden Orten (Dassendorf, Escheburg, Börnsen, Wentorf).

Besonderheiten der Lage:

- **Naturnahe Umgebung:** Kröppelshagen ist von Wald- und Wiesenlandschaften umgeben und bietet somit eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber.
- **Beliebtes Wohngebiet:** Kröppelshagen-Fahrendorf hat sich durch seine Nähe zur Natur und der gleichzeitig guten Anbindung an Hamburg zu einer beliebten Wohngegend entwickelt. Die Nachfrage nach Immobilien in dieser Region ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- **Großes Grundstück:** Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 Quadratmetern bietet das Objekt viel Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Freizeitaktivitäten.
- **Ruheoase:** Durch die Lage am Waldrand und dem geschützten Garten bietet das Haus eine Oase der Ruhe, ideal für Menschen, die sich nach Entspannung und Natur sehnen.
- **Familienfreundlich:** Die Nähe zum Kindergarten und dem Sachsenwald macht das Objekt besonders attraktiv für Familien.

Fazit:

Diese Immobilie vereint das Beste aus beiden Welten: ländliche Idylle mit städtischer Nähe. Hier finden Sie Ruhe und Erholung im Grünen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt Hamburg verzichten zu müssen. Ideal für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die eine ruhige und dennoch verkehrsgünstige Wohnlage suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	327,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohn- und Esszimmer Haupthaus

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer Haupthaus



Küche Haupthaus

Exposé - Galerie



Flur Haupthaus



Arbeitszimmer Haupthaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Haupthaus

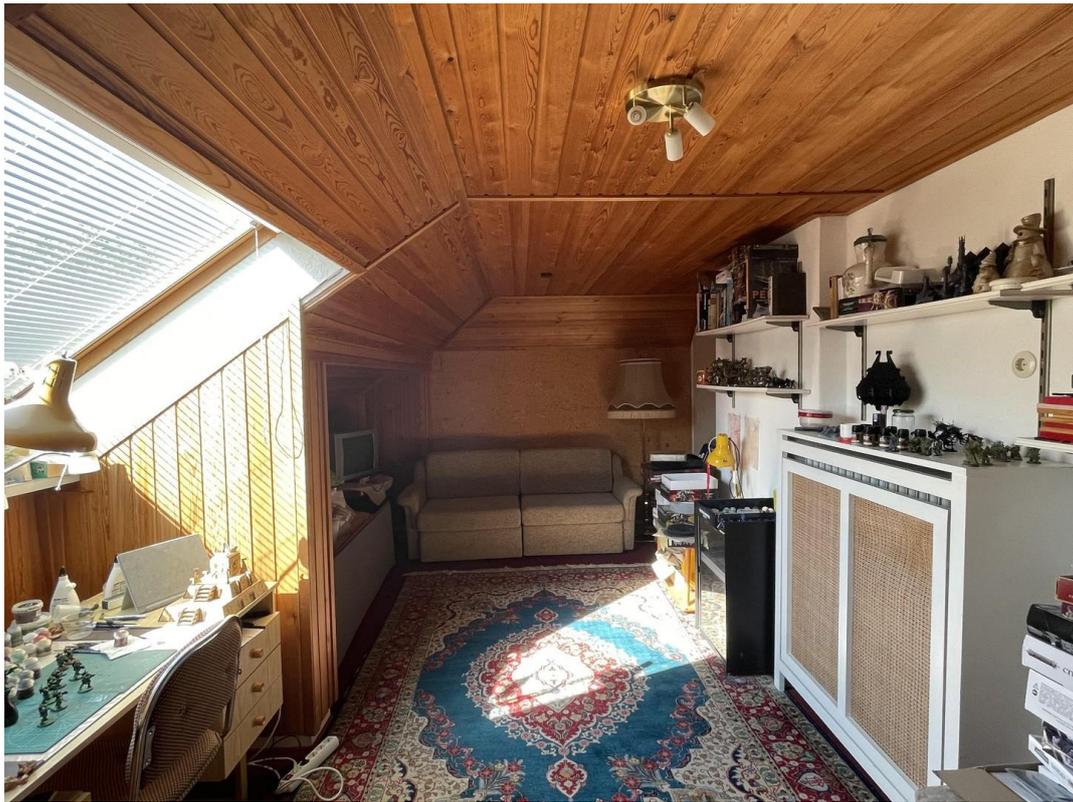


Badezimmer Haupthaus



Treppenaufgang Haupthaus

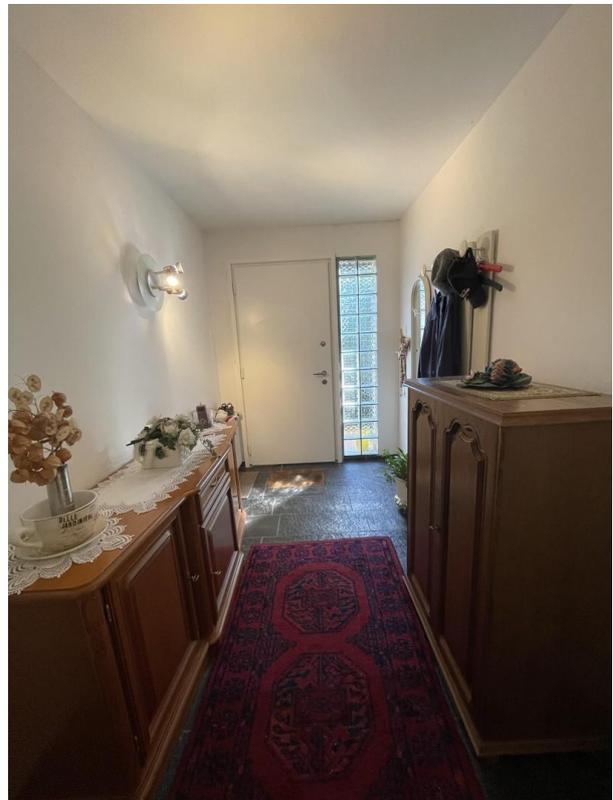
Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss Haupthaus



Badezimmer Dachgeschoss



Flur 1 Anbau

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Anbau



Flur 2 Anbau



Badezimmer Anbau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Anbau



Küche Anbau

Exposé - Galerie



Heizung für beide Teile



Exposé - Grundrisse

