

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmshorn

### TRAUM HAUS in Toplage von Elmshorn - PROVISIONSFREI von PRIVAT



Objekt-Nr. **OM-315798**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie T.

25337 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	414,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

MAKLERANFRAGEN SIND UNERWÜNSCHT

(und werden nicht beantwortet)

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir:

1. Ihre Anfragen nur beantworten können, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten (Name, Adresse und Telefonnummer) angeben, wir rufen Sie dann gerne an.
2. Besichtigungen nur mit geklärter Bonität (z.B. Finanzierungszusage respektive Eigenkapitalnachweis) durchführen.

Da wir uns verändern möchten, kommt ggf. auch ein Tausch (Haus, Wohnung) mit Wertausgleich in Frage - sprechen Sie uns gerne an, wir haben keinerlei zeitlichen Druck.

Attraktives, sehr gut geschnittenes und in 2019/20 komplett renoviertes Einfamilienhaus, das durch Helligkeit und Klarheit der Raumstruktur besticht.

Im Erdgeschoss findet sich, neben einem modernen Gäste-WC und einer Garderobe, ein großzügiges Esszimmer. Das direkt anschließende und ca. 25m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, gewährt mit seiner verglasten Süd-West-Front Zugang zur neuen und ca. 25m<sup>2</sup> großen Terrasse (WPC) mit gemütlicher Essecke und traumhaftem Blick in den eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand.

Ergänzt wird das EG durch eine offene, moderne, "grifflose" Wohnküche mit weißen Lackfronten und Arbeitsfläche in "Betonoptik" der Marke "Nolte". Diese besticht durch hochwertige Einbaugeräte der Marke Bosch, wie z.B. Backofen mit Umluft und Pyrolysefunktion, Side-by-Side No-Frost XL Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler m. Besteckschublade sowie Induktionskochfeld.

Eine integrierte, indirekte und dimmbare LED-Beleuchtung der Griffleisten im Unterschrankbereich rundet diese schicke Küche ab. Direkt angrenzend findet sich der HWR mit modernen, maßangefertigten, weißen und raumhohen Einbauschränken mit viel Stauraum als Kellerersatz.

Alle Böden im EG wurden mit hochwertigem, pflegeleichtem und allergikerfreundlichem Designboden, Optik „Landhaus helle Eiche“, versehen. Darüber hinaus verfügen nahezu alle Fenster des EG's über integrierte elektr. Außenrollläden.

Das Obergeschoss erschließt alle 3 gut geschnittenen Schlafzimmer sowie das neu gestaltete Vollbad. Dieses präsentiert sich in grauem Feinsteinzeug und mit hochwertigen Design Markenarmaturen sowie wandhängendem Waschtisch, Tageslicht und Fußbodenerwärmung.

Alle Böden des OG's sowie das Dachstudio, welches als vollwertiges 5 Zimmer genutzt werden kann, sind mit wertigem, grauem Veloursteppich versehen; das Elternschlafzimmer verfügt zudem über einen separaten, begehbaren Kleiderschrank.

Das helle Dachstudio mit ca. 12m<sup>2</sup> und div. vom Tischler maßangefertigten Einbauschränken, separatem Heizungsraum mit Gasbrennwerttherme sowie neuen VELUX Dachflächenfenstern, vervollständigt das moderne Haus, das an "Gemütlichkeit" Seinesgleichen sucht.

Ein großes Carport mit 11 KW-Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge sowie eine Garage mit elektr. Hörmann Sektionaltor samt angrenzendem, geräumigem Abstellraum u. Zugang zur Terrasse, bieten, neben einem weiteren Schuppen, zudem ausreichend Platz für diverse Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengerät.

## Ausstattung

Umfang der Modernisierungsmaßnahmen (2019/20):

- neue Gas-Brennwerttherme "Brötje" (12/2018) inkl. hydraulischem Abgleich (sowie neuen, voreinstellbaren Thermostatventilen)
- neue Küche "Nolte" inkl. "Auszugssystem/Schubladen/Einlegeböden" bei Unterschränken

- neue Bäder mit hochwertigen Designarmaturen (z.B. Steinberg, hansgrohe, Hansa etc.) sowie Design WC's ("beschichtet"/pflegeleicht)
- neue, weiße Landhaustüren im gesamten Haus
- neue Bodenbeläge
- neue Fenster im OG u. EG Gäste-WC (3-fach verglast)
- neue Fenster im DG (Veluxfenster inkl. Hitzeschutzmarkisen sowie Verdunklungs-/Wärmeschutzrollo und Insektenschutz im Dachstudio)
- neues modernes und hochwertiges Schalter u. Steckdosenprogramm von Busch-Jaeger (Future linear in weiss)
- komplette, malermäßige Überarbeitung
- neue Terrasse (WPC)
- neues elektr. Hörmann Garagensektionaltor mit Fernbedienung
- neues Carport mit 11 KW Wallboxanschluss
- Reinigung & Beschichtung des Daches
- neuer Gartenzaun (uneinsehbar)
- neue Pflasterung (Eingangsbereich, Stellplätze etc.)
- Sicherheit im Außenbereich (optional):

Kamera-Überwachungssystem

Bewegungsmelder mit "Flutlichbeleuchtung"

Die Dichtheitsprüfung wurde bereits zur gesetzlich vorgeschriebenen Fristsetzung 2015 (ohne Beanstandungen sowie ohne Feststellung von Schäden) durchgeführt!

#### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Provisionsfreier Erwerb direkt vom Eigentümer!

Die in diesem Angebot genannten Daten und Informationen stammen u.a. vom Voreigentümer/Makler, insofern können wir für die Richtigkeit/Vollständigkeit der Angaben keine Haftung und/oder Gewährleistung übernehmen. Es ist Sache des Käufers, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu prüfen. Alleinige Vertragsgrundlage ist der beurkundete notarielle Kaufvertrag.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Lage**

Traumhafte, aber dennoch sehr zentrale und grüne Lage im gesuchten Elmshorner Süden.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Innenstadt und Bahnhof sind in ca. 5 min. mit dem Auto, ca. 10 min. mit dem Bus oder 20 min. fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) zwecks Weiterfahrt in Richtung Hamburg bzw. Westerland und Kiel ist als sehr gut zu bezeichnen.

Das Objekt ist somit auch für Berufspendler äußerst attraktiv gelegen!

Zum HVV-Tarif können Sie mehrmals pro Stunde die NOB oder die Regionalbahn benutzen, die sie in ca. 20-25 Minuten nach Hamburg Altona oder zum Hamburger Hauptbahnhof bringen.

Die Auffahrt A 23 Richtung Hamburg / Husum ist in ca. 5 Autominuten erreichbar. In ca.15 Minuten Fahrtzeit erreichen Sie die Hamburger Stadtgrenze.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Küche

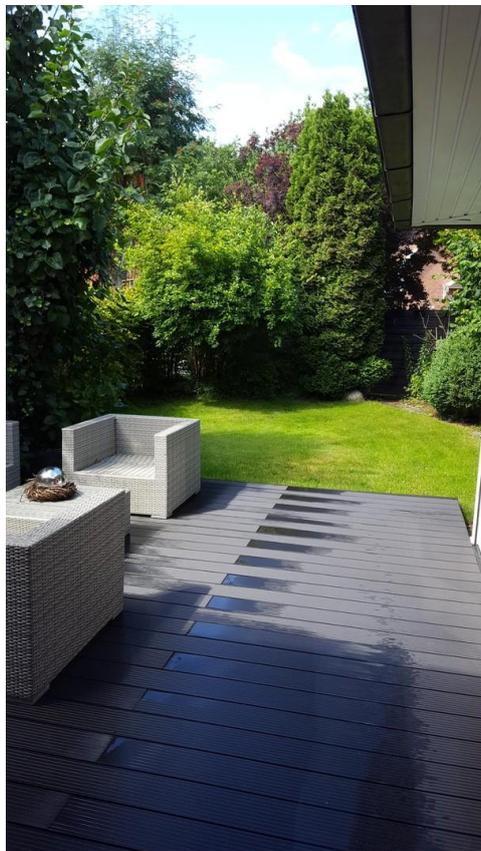


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Terrasse & Garten

# Exposé - Galerie



Loungeecke/Blick in den Garten



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins OG

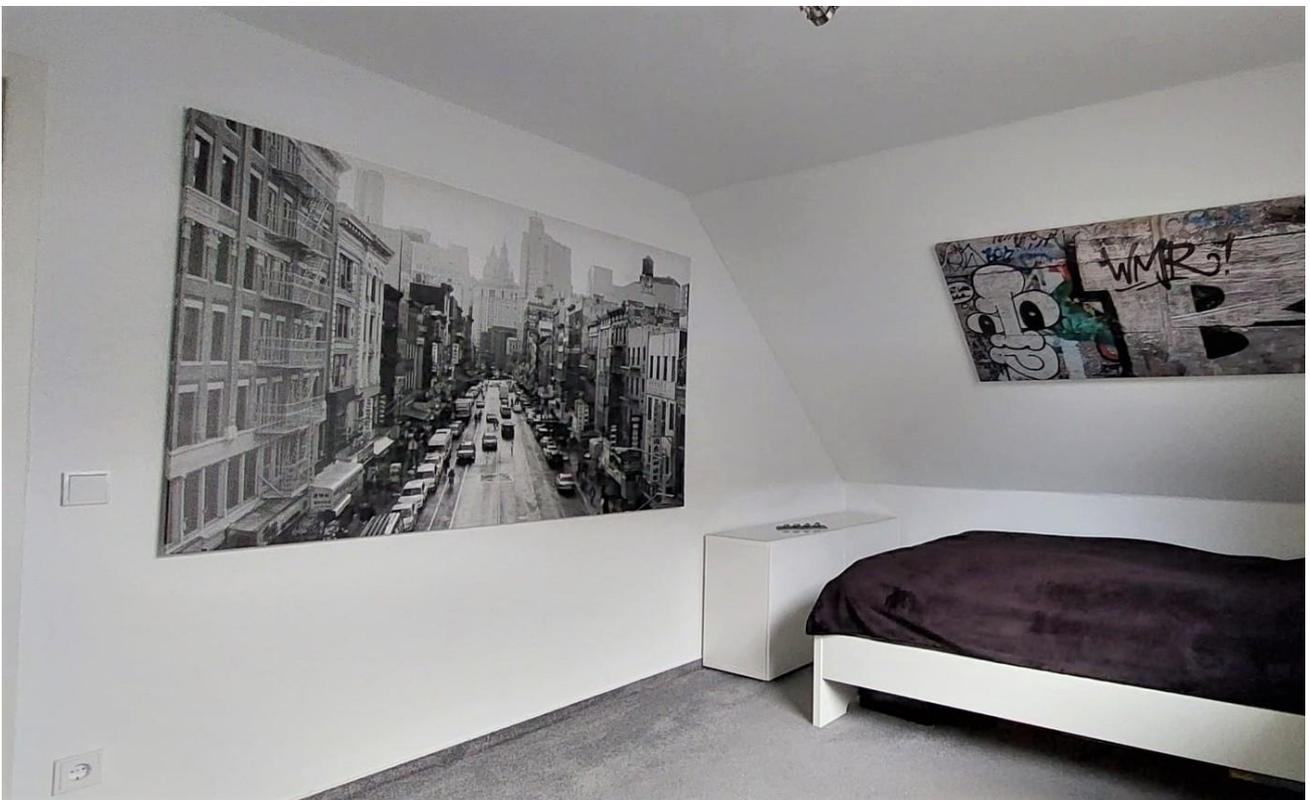


Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1. OG



Schlaf-/Jugendzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Badewanne im Vollbad 1. OG

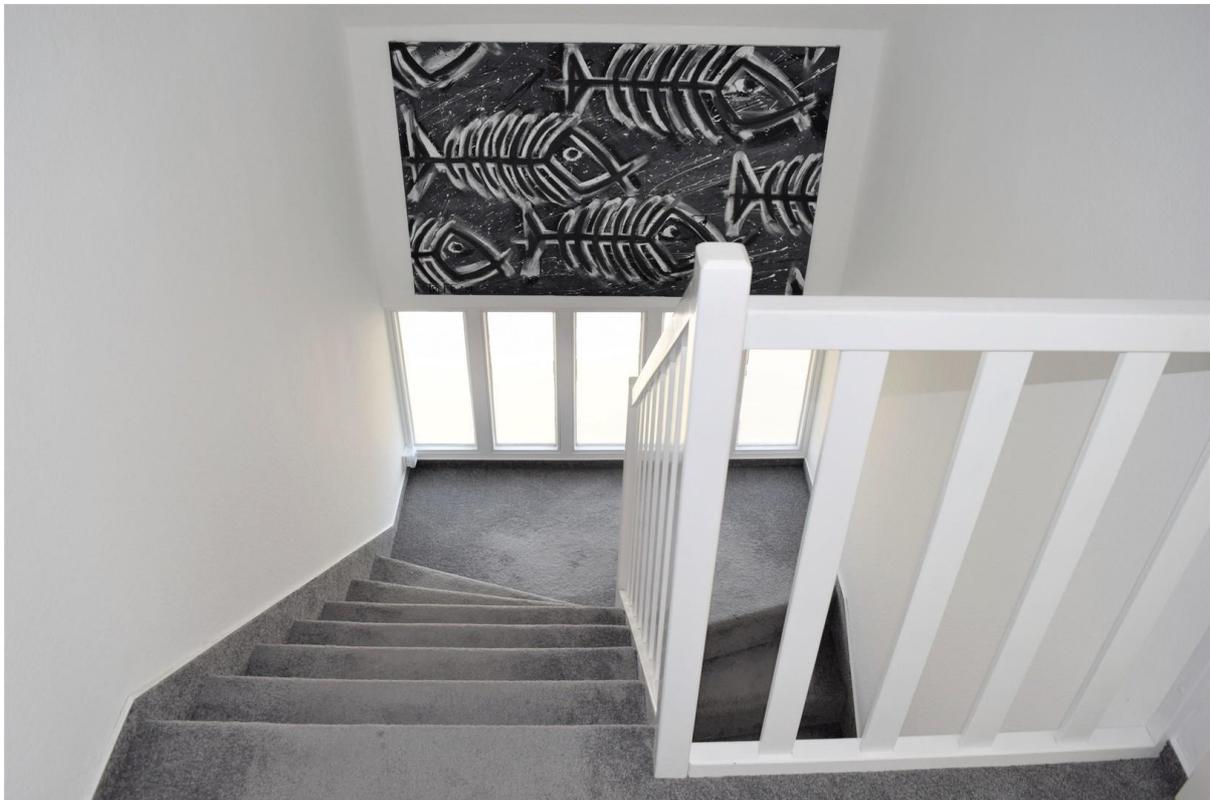


Duschbereich

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Treppenabgang ins EG

# Exposé - Galerie



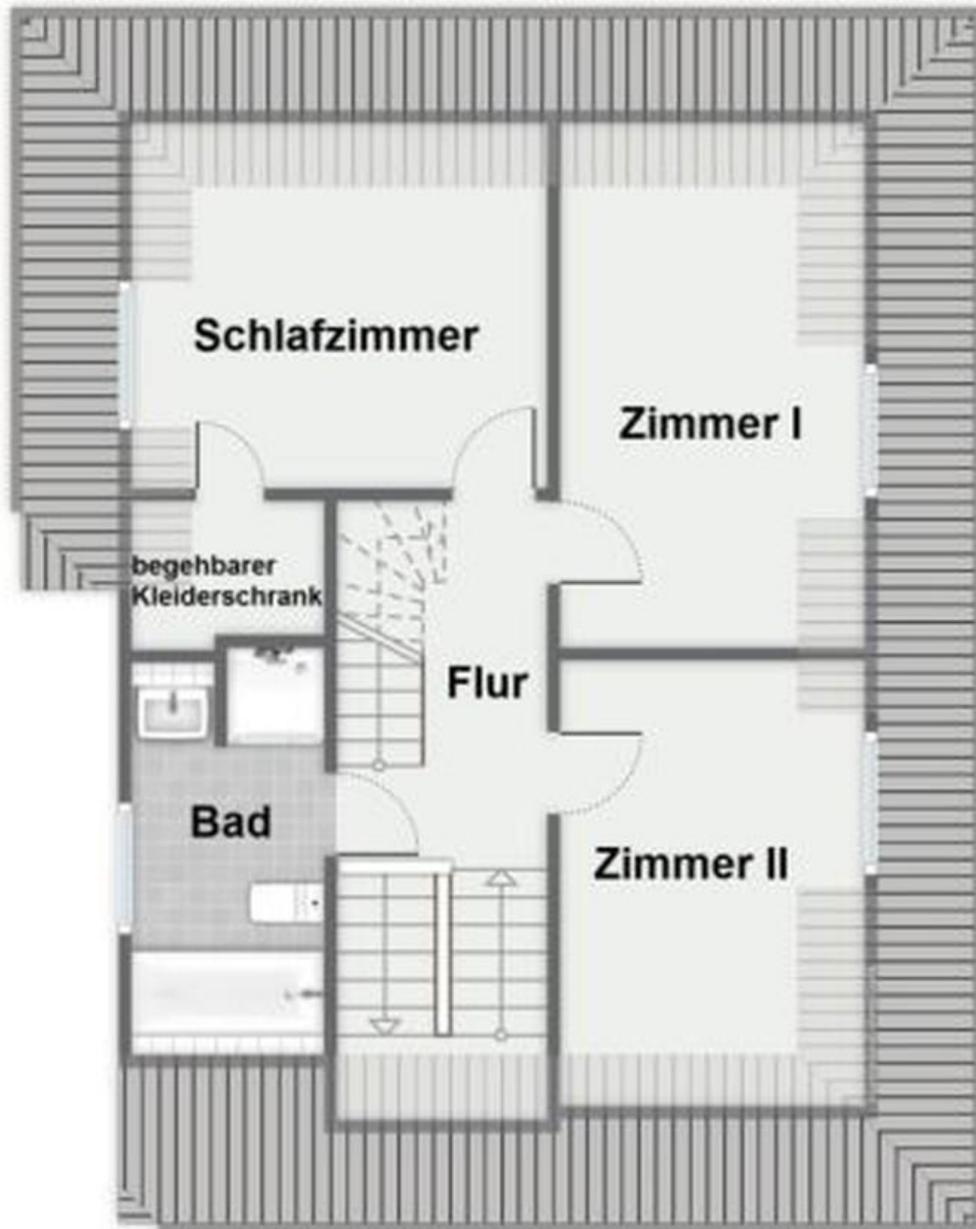
Hausansicht Front

# Exposé - Grundrisse



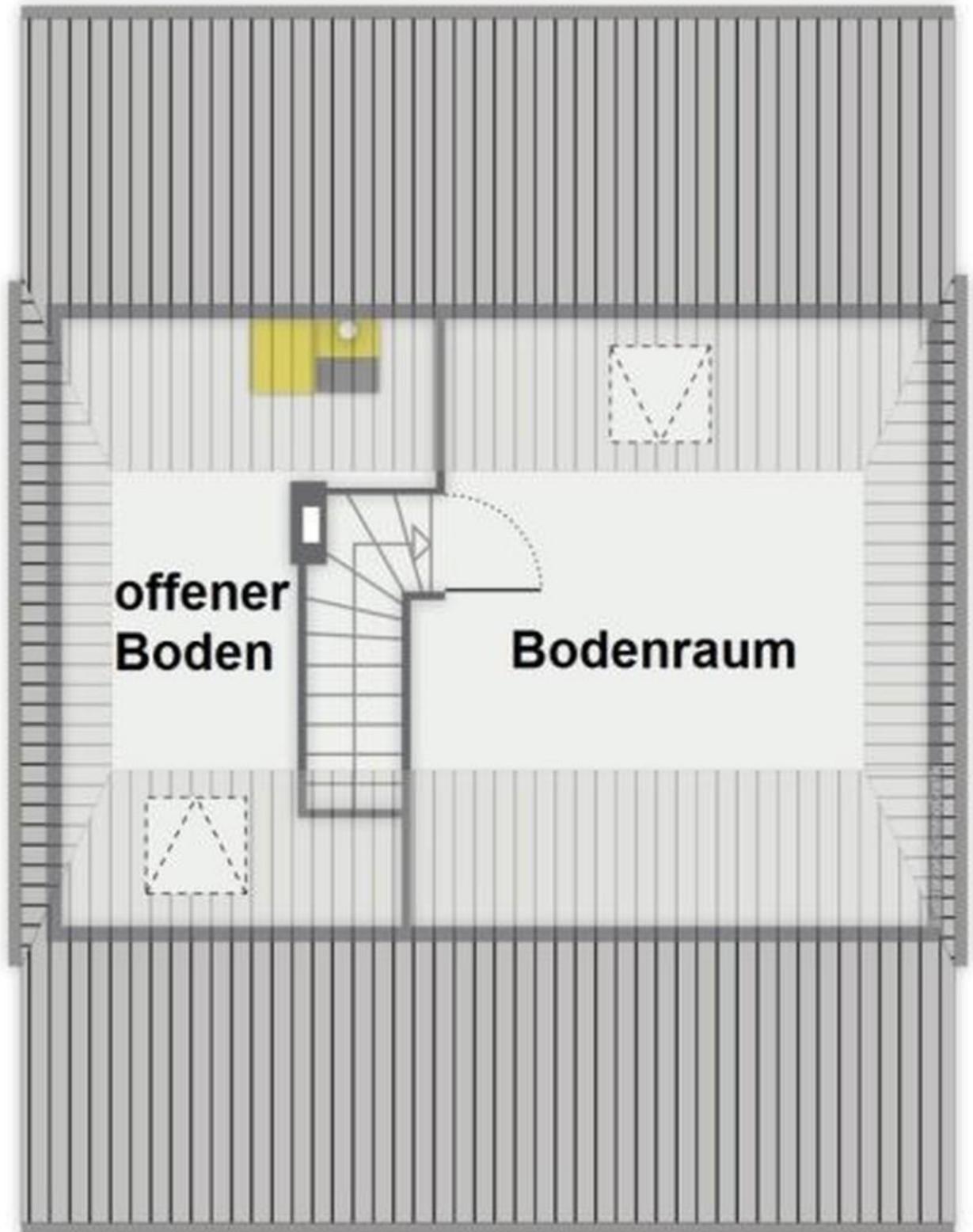
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

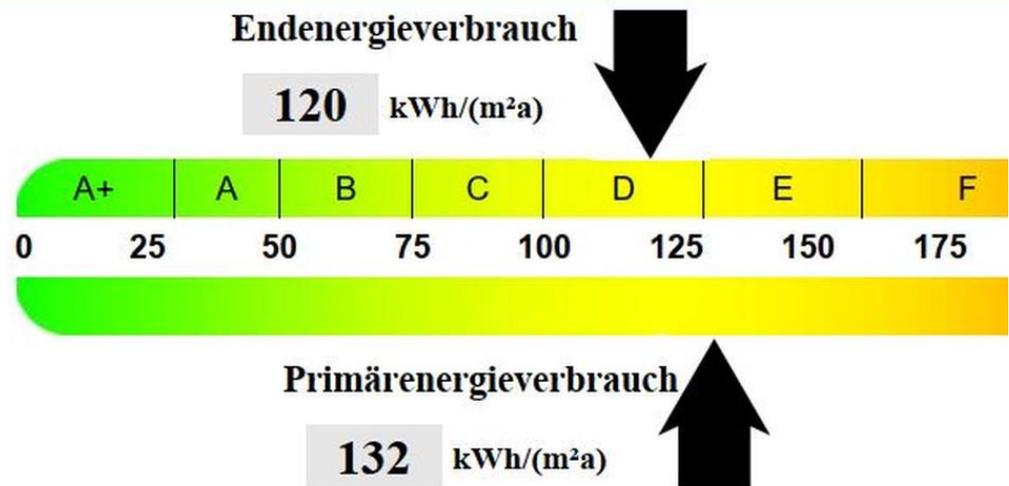
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dach (ausgebaut)

# Exposé - Grundrisse

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Energiewerte