

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brunsbüttel

### Ideal für Familie + Homeoffice



Objekt-Nr. OM-319844

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

25541 Brunsbüttel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1964	Summe Nebenkosten	337 €
Grundstücksfläche	980,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	8,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Nebenkosten	137 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein neues Zuhause, das sowohl Platz für Ihre Familie als auch für Ihr Homeoffice bietet? Dann ist dieses großzügige Einzelhaus im LandhausShabby Chic Charakter in der Nähe des Elbdeiches genau das Richtige für Sie!

Mit zwei separaten Büros und einem schnellen Glasfaseranschluss sind Sie bestens für die Arbeit von zu Hause aus ausgestattet. Hier finden bis zu drei Kinder genügend Raum, um sich auszutoben – sei es auf dem kleinen Fußballplatz oder im erfrischenden Gartenpool. Genießen Sie sonnige Tage auf zwei Terrassen oder entspannen Sie sich bei Regen auf der überdachten Terrasse mit Blick auf die blühende Wiese.

Das Haus, das einst eine Müllerei beherbergte, bietet Ihnen die Möglichkeit, die Büros völlig getrennt vom Wohnbereich zu erreichen – ideal für Kundenbesuche, ohne Ihre Privatsphäre zu stören.

Der helle, großzügige Wohn- und Essbereich wird durch eine 2024 komplett erneuerte Küche ergänzt, die genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Ein separater Vorratsraum mit Gefrierschrank und ein Hauswirtschaftsraum mit Gästedusche sind sehr praktisch.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Kinderzimmer sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer mit einem großen Einbauschränk. Das Badezimmer ist zwar etwas kleiner, doch der morgendliche „Stau“ wird durch die Gästedusche im Hauswirtschaftsraum vermieden.

Zusätzlich zu den rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen 35 m<sup>2</sup> Dachboden als Spiel- und Abstellfläche zur Verfügung, sowie ein größeres Gartenhaus für Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt.

Auf dem Grundstück sind neben dem Carport zwei weitere Parkplätze vorhanden – und theoretisch ist auch Platz für Ihren Wohnwagen oder das Wohnmobil im hinteren Gartenbereich.

## Ausstattung

Holzfußboden

Küche 2024 komplett erneuert

Bad + Gästedusche

Gäste-WC

geräumiges Gartenhaus

Carport

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Brunsbüttel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit 8 Kindergärten, 2 Grundschulen, einer Gemeinschaftsschule und einem Gymnasium.

Das Einkaufszentrum mit Discountern und Edeka, Rossmann, Kleidungsgeschäften und einem Baumarkt sorgt für eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs.

Zudem stehen Ihnen ein Krankenhaus mit Notaufnahme, diverse Ärzte und 3 Apotheken zur Verfügung.

Ob Segeln, Angeln oder Sport: Viele Freizeitaktivitäten sind in Vereinen organisiert. Flieger treffen sich auf dem Sportflugplatz in Kuden (15 Minuten Fahrt). Mittags spontan Lust auf St. Peter-Ording oder Büsum? In etwas über 50 oder 60 Minuten sind sie da.

Aber auch in 5 Minuten Fußweg von Ihrem neuen Heim entfernt, stehen Sie auf dem Deich in Brunsbüttel und gönnen sich vielleicht die Aussicht auf die Elbe mit leckerem Essen oder Kaffee im Deichrestaurant "Beckmanns".

Von Itzehoe (25 Minuten Fahrt) fährt stündlich die Nordbahn Richtung Hamburg. In St. Michaelis Don (15 Minuten Fahrt) fährt stündlich (?) der Zug Richtung Heide. Per Auto sind Sie (je nach Verkehrslage) in 60 bis 75 Minuten in Hamburg, in 40 Minuten in Heide.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



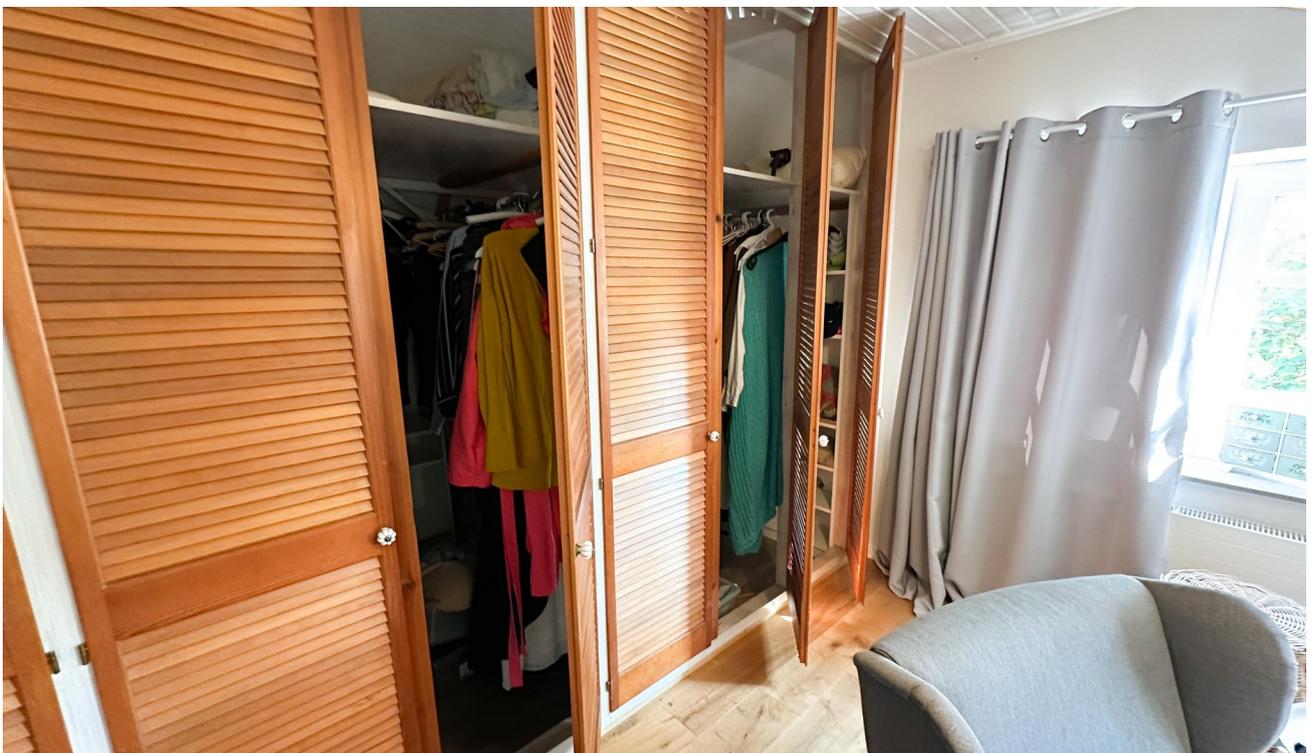
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



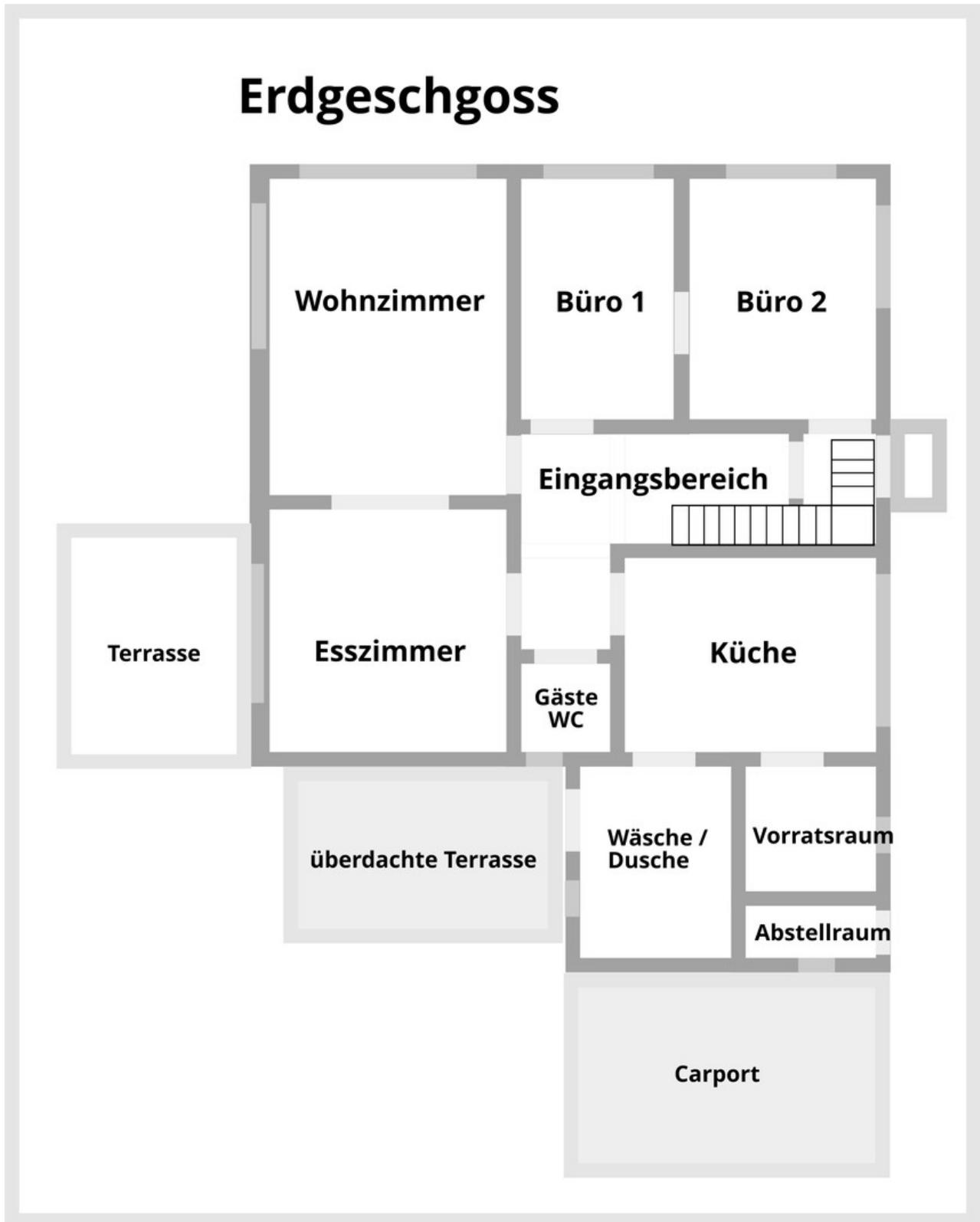
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

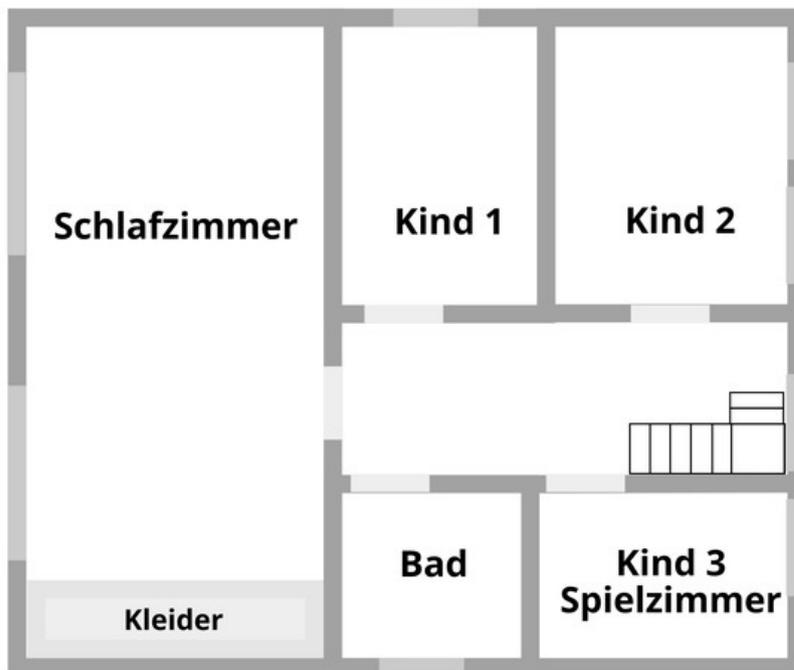


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## 1. Etage



# Exposé - Grundrisse

## Dachboden

