

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aumühle Familienraum im grünen Aumühle



Objekt-Nr. **OM-322500**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **399.995 €**

Ansprechpartner:  
Eirich

21521 Aumühle  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte ist in einem Gebäude aus dem Jahre 1927 gelegen, welches

1997 / 1998 umfangreich saniert und durch einen Anbau zu einem Doppelhaus erweitert wurde.

Die Haushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige

Eingangsbereich, das helle Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer sowie die Küche und das Bad.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, sowie einen Zugang zum nach Osten ausgerichteten pflegeleichten Garten. Das weitere Zimmer im

Erdgeschoss eignet sich gleichermaßen als Schlafzimmer, Esszimmer oder Büro. Die Küche wurde im

Jahre 2014 erneuert und ist mit hellen Einbauten und modernen Elektrogeräten ausgestattet. Das hell

geflieste Badezimmer bietet eine Duschkabine, ein wandhängendes WC, einen Handtuchwärmer und

ein Fenster.

Im Obergeschoss sind der große, helle Flur sowie zwei weitere Schlafzimmer vorhanden, eines davon

ist ein halbes Zimmer. Beide Zimmer und auch der Flur im Obergeschoss sind mit einem Laminatboden

versehen.

Das Haus ist teilunterkellert. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine "Viessmann" Gas-Brennwerttherme aus dem Jahre 2012.

Das zum Haus gehörende Grundstück ist ideell geteilt und hat eine Größe von ca. 541 m<sup>2</sup>. Die reale Nutzungsfläche beläuft sich auf ca 300 m<sup>2</sup>.

Platz für einen PKW bietet eine massiv gebaute Garage auf dem hinteren Teil des Grundstücks sowie ein kleiner Stellplatz in der Zufahrt.

Weitere Informationen erhalten Sie gern telefonisch oder bei einer Besichtigung.

## Ausstattung

- Küche mit Induktionsherd und Abluft nach draußen von 2014

- hochwertiger Laminatboden

- Duschkabine und Waschbecken inkl. Schrank aus 2024

- Ausgang nach draußen aus dem Wohnzimmer 2024

- Decke im Wohnzimmer 2023

- Decke im unteren Schlafzimmer 2024

- Schornsteinverkleidung aus Schiefer

2023

- Terasse aus Granit 2023
- Eibenhecke 2023
- Thuja Hecke 2024
- Pflasterung der Einfahrt 2023
- E-Kasten Garage 2023

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie liegt im beschaulichen Zentrum des begehrten Hamburger

Villenvorortes Aumühle. Fußläufig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, ein Kiosk, eine

Apotheke, Ärzte und weitere Dienstleister für alltägliche Erledigungen. Durch die Lage der privilegierten

Sachsenwald-Gemeinde direkt im größten zusammenhängenden Waldgebietes Schleswig-Holsteins,

finden Sie hier Ruhe, Entspannung und viel Natur, müssen die Vorzüge des Stadtlebens aber nicht

missen. Aumühle verfügt über einen eigenen S-Bahn Anschluss (S21). Von hier aus gelangen Sie in

gerade einmal 5 Minuten in das benachbarte Reinbek, oder in 10 Minuten nach HH-Bergedorf mit

seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. In ca. 30 Minuten ist der Hamburger Hauptbahnhof erreicht.

Neben einem vielseitigen und hochkarätigen Gastronomieangebot in traumhafter Lage gibt es in Aumühle und der unmittelbaren Umgebung zahlreiche attraktive Ausflugsziele wie beispielsweise den

Schmetterlingspark in Friedrichsruh, einen Kletterpark oder das Naturbad Tonteich. Für Familien mit

Kindern stehen verschiedene Kindergärten und eine Grundschule direkt im Ort zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	158,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## 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 - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

