

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ellingstedt

### Charmantes 2-Familienhaus - 8 Zimmer in idyllischer Lage 1600qm



Objekt-Nr. OM-327690

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Evin Acar  
Telefon: 0176 63022741

Hohendiek 7  
24870 Ellingstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.651,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gepflegtes Zweifamilienhaus in einer familiären und ruhigen Wohngegend. Das Haus bietet ausreichend Platz für Familien mit Kinder.

In allen Räumen strahlt ausreichend Licht hinein. Beide Wohneinheiten verfügen über ein großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer sowie eine Einbauküche. Neben den 3 Schlafzimmern sind die Wohnungen jeweils mit einem Vollbad mit Tageslicht sowie ein separates Gäste-WC ausgestattet.

Ausreichende Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Im Sommer gibt es ausreichend viel Spielfläche für die Kinder im Garten, der komplett umzäunt ist. Die beiden Wohneinheiten können mit separaten zweiten Eingang genutzt werden.

Eckdaten des Hauses

Wohnfläche:

Erdgeschoss + Obergeschoss ca. 183 qm Wohnfläche

Dachboden: nicht ausgebaut (ca. 60 m<sup>2</sup>, ausbaufähig)

Zimmer: 8 (jeweils 1 Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer pro Etage)

Küchen: 2 Einbauküchen (eine pro Etage)

Bäder: Jeweils ein Badezimmer mit Badewanne pro Etage

Kaminofen: Neuer Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses

Zusätzliche Nutzflächen

- Garage: 36,83 m<sup>2</sup>

- Holzhütte mit Geräteraum: ca. 28 m<sup>2</sup>

Hallen:

- Halle 1: ca. 100 m<sup>2</sup>

- Halle 2: ca. 80 m<sup>2</sup>

Grundstück und Außenbereich:

Das weitläufige Grundstück ist ideal für Naturliebhaber:

Großer Garten mit 1x Apfelbaum, und Mirabellenbäume, optimal für ein Beetgarten.

Zwei Einfahrten, die eine optimale Zufahrt und flexible Nutzung ermöglichen.

Ein kleiner, gepflegter Vorgarten rundet das einladende Erscheinungsbild ab.

Ausstattung und Zustand

Das Haus wurde stets gepflegt, jedoch nicht modernisiert, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Ideen umzusetzen.

Neue Heizanlage (Ende 2024) – zeitgemäß und effizient.

Dachboden: Ausbaubar für zusätzliche ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Highlights:

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit großzügigen Wohn- und Nutzflächen.

Große Hallen – perfekt für Boote, Oldtimer oder Werkstattprojekte.

Idyllische Lage mit guter Anbindung und Nähe zur Natur.

Ausbaufähiges Potenzial (z. B. Dachboden).

\*Bei den Bildern handelt es sich um das Interiors des Eigentümers (Interior ist nicht aktuell).

**Lage**

Ellingstedt ist ein charmantes Dorf mit einer ausgezeichneten Infrastruktur:

Kindergarten, Bäckerei, Frisörsalon und Sportverein direkt im Ort.

Bushaltestelle in 2 Minuten fußläufig erreichbar – regelmäßige Verbindung zu Schulen im Nachbardorf.

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi) in Silberstedt, nur 3 km entfernt.

Schleswig (nächste Stadt mit viel Historie und Schloss) in 15 Minuten erreichbar.

Nähe zur Ostsee und zur Autobahn A7 – ideal für Pendler und Naturliebhaber. Bis nach Dänemark braucht man 30 min mit dem Auto, zum nächsten Flughafen (in Hamburg) 1 Std Autofahrt.

Renditeobjekt oder Eigenheim?

Das Haus wird derzeit von einer freundlichen und zuverlässigen Familie bewohnt, die das Objekt seit über 2 Jahren für 1.420 € Nettokaltmiete pro Monat gemietet hat (inkl. Teil des Carports). Die Familie möchte gerne weiterhin hier wohnen, was das Haus zu einem attraktiven Renditeobjekt für Kapitalanleger macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

