

EXPOSÉ

Familienfreundliches und voll unterkellertes Mittelreihenhaus in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Reihenhaushaus
Adresse: 21039 Eschburg
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 98 m²
Nutzfläche (ca.): 72 m²
Grundstücksfläche (ca.): 215 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 435.000,-**

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer

> 98 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	21039 Escheburg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	98 m ²
Nutzfläche (ca.)	72 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	215 m ²
Kaufpreis	435.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	88,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-11-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. November 2026

Provision für Käufer Die Courtage beträgt für den Käufer 3,00% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Mittelreihenhaus wurde 1993 erbaut und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es befindet sich auf einem nach WEG geteilten Grundstück mit drei Wohneinheiten. Jede Wohneinheit ist wirtschaftlich für sich zuständig. Es werden keine Wohngelder fällig und es finden keine Eigentümerversammlungen statt.

Neben dem Erd- und Obergeschoss wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Zudem ist das Haus voll unterkellert. Die PKW-Stellplätze befinden sich seitlich der Häuser.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Heizung, die sich im ausgebauten Dachgeschoss befindet. Die Fenster sind ein Mix aus Holz und Kunststoff (im Obergeschoss wurden in zwei Zimmern die Fenster in 2012 erneuert), im Erdgeschoss mit Außenrollläden. Ein kleiner Garten und eine überdachte Terrasse runden das Angebot ab.

Ausstattung:

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 31,5m². Ein vorhandener Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Es besteht Zugang auf die überdachte Terrasse (mit Markise) und Garten, welche optimal gen Süd-Westen ausgerichtet sind. Ferner befindet sich auf der Etage noch die Küche, welche neben den Einbauten zusätzlichen Platz für eine Essecke bietet. Ein Gäste-WC mit Fenster ist vorhanden.

Über eine schöne Holzterrasse, die vom Wohn-/ Essbereich abgeht, besteht der Zugang ins Obergeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Vollbad.

Ein weiteres Highlight ist der ausgebaut Spitzboden im Dachgeschoss, der über ca. 20m² Nutzfläche verfügt und ideal als Hobby- oder Spielzimmer genutzt werden kann.

Der rund 52m² große Keller hat eine Deckenhöhe von knapp 2,20m und bietet viel Stauraum oder die Nutzung für Hobby-/ Fitnessaktivitäten. Derzeit ist der große Raum mit einer gemütlichen Bar und "Kino-Ecke" eingerichtet. Im zweiten Raum befinden sich die Waschküche, Lagermöglichkeiten und Haustechnik.

Lagebeschreibung:

Das hier angebotene Mittelreihenhaus befindet sich in beliebter und ruhiger Lage von Escheburg. Escheburg ist eine aufstrebende Gemeinde am östlichen Stadtrand von Hamburg und gehört zum Bundesland Schleswig-Holstein, unweit der Stadtgrenze von Hamburg-Bergedorf entfernt. Bis in die Innenstadt von Hamburg sind es aufgrund der guten Verkehrsanbindung verschiedener Autobahnen eine Fahrzeit von lediglich 30 Minuten.

In den letzten Jahren ist Escheburg durch mehrere Neubaugebiete kontinuierlich gewachsen. Zudem wurde die Nahversorgung durch das fußläufig erreichbare Rewe-Markt inkl. Bäcker erheblich aufgewertet. Somit ist die Gemeinde deutlich aufgewertet worden und die Lebensqualität durch viele Grünflächen stets erhalten geblieben. Die Gemeinde verfügt über eine Kita und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Geesthacht, Bergedorf und Wentorf vorhanden.

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Escheburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Sportlich und zur Naherholung hat Escheburg viel zu bieten: Ein Fußballverein, eine Reitanlage oder ein Golfplatz sind nur einige der Möglichkeiten. Zudem laden das Billtal, der Sachsenwald oder auch die Wanderwege und Straßen an der Elbe zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder Motorradtouren ein.

Die Lebensqualität und die Freizeitmöglichkeiten sind in der Gemeinde Escheburg grenzenlos. Ideal ist die Gemeinde für Familien mit Kindern oder für Pendler, die im Grünen wohnen möchten, aber auf eine schnelle Verkehrsanbindung nach Hamburg angewiesen sind.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor mit folgenden Daten vor:

Kennwert: 88,40 kWh/ (m²*a)

Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: 1993

Baujahr Wärmeerzeuger: 1993

Energieeffizienzklasse: C

Objektbilder:



Hauseingang



Hausansicht



Vorderansicht



PKW-Stellplätze

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Escheburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Küche

Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > Eschburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

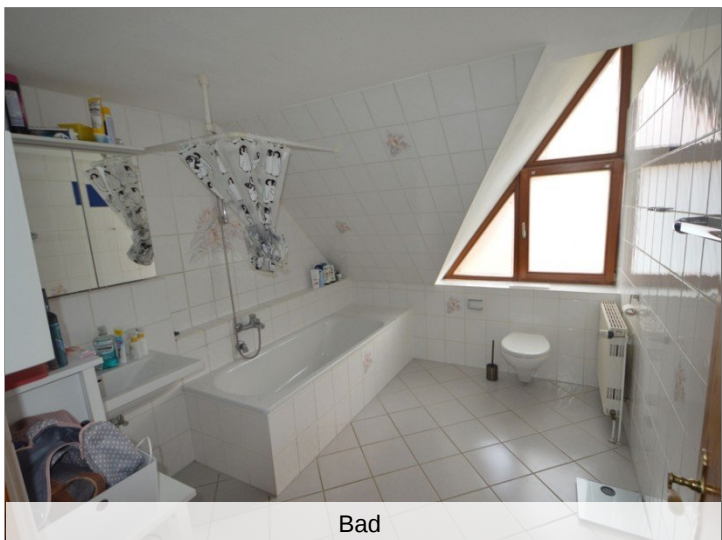


Kinderzimmer

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Escheburg
- > 5 Zimmer

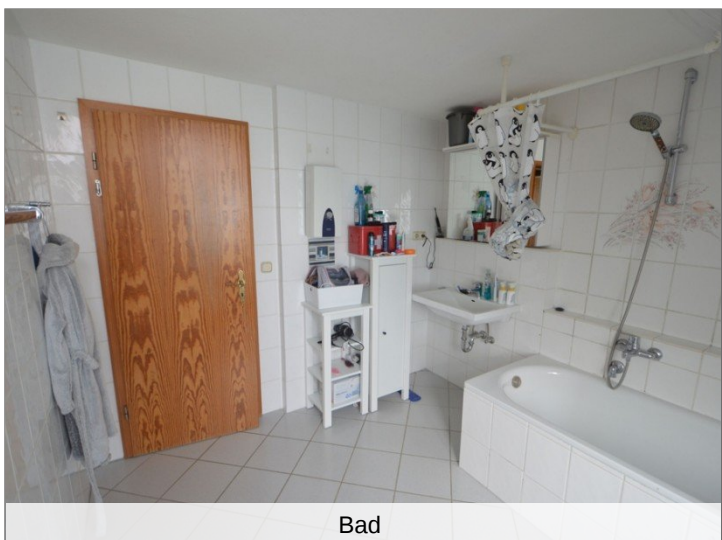
- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Bad



Dachgeschoss



Bad



Kellerraum



Dachgeschoss



Kellerraum

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Escheburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Gastherme

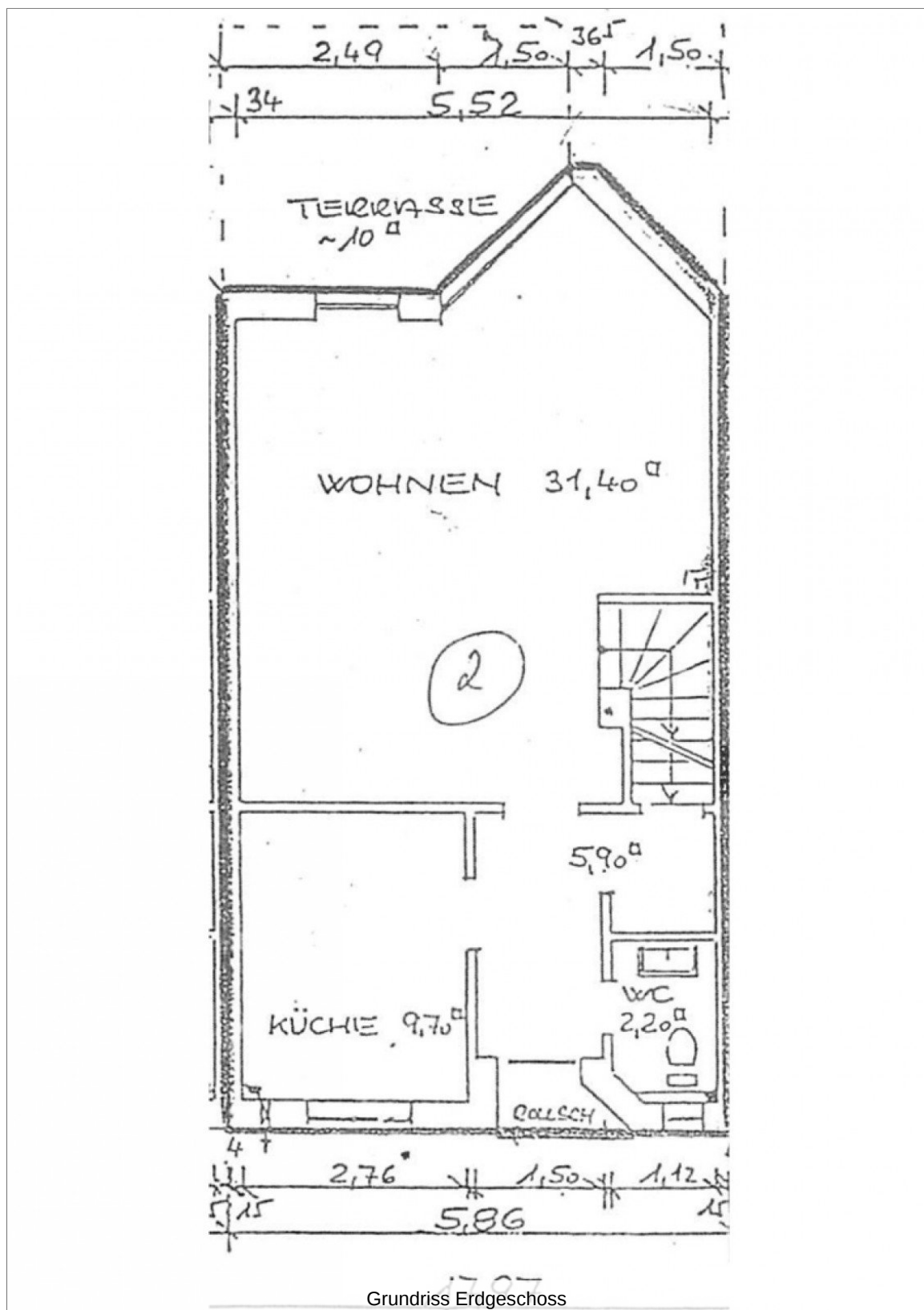


Gäste-WC

Eckdaten

- > Reihenhauses
- > Eschburg
- > 5 Zimmer

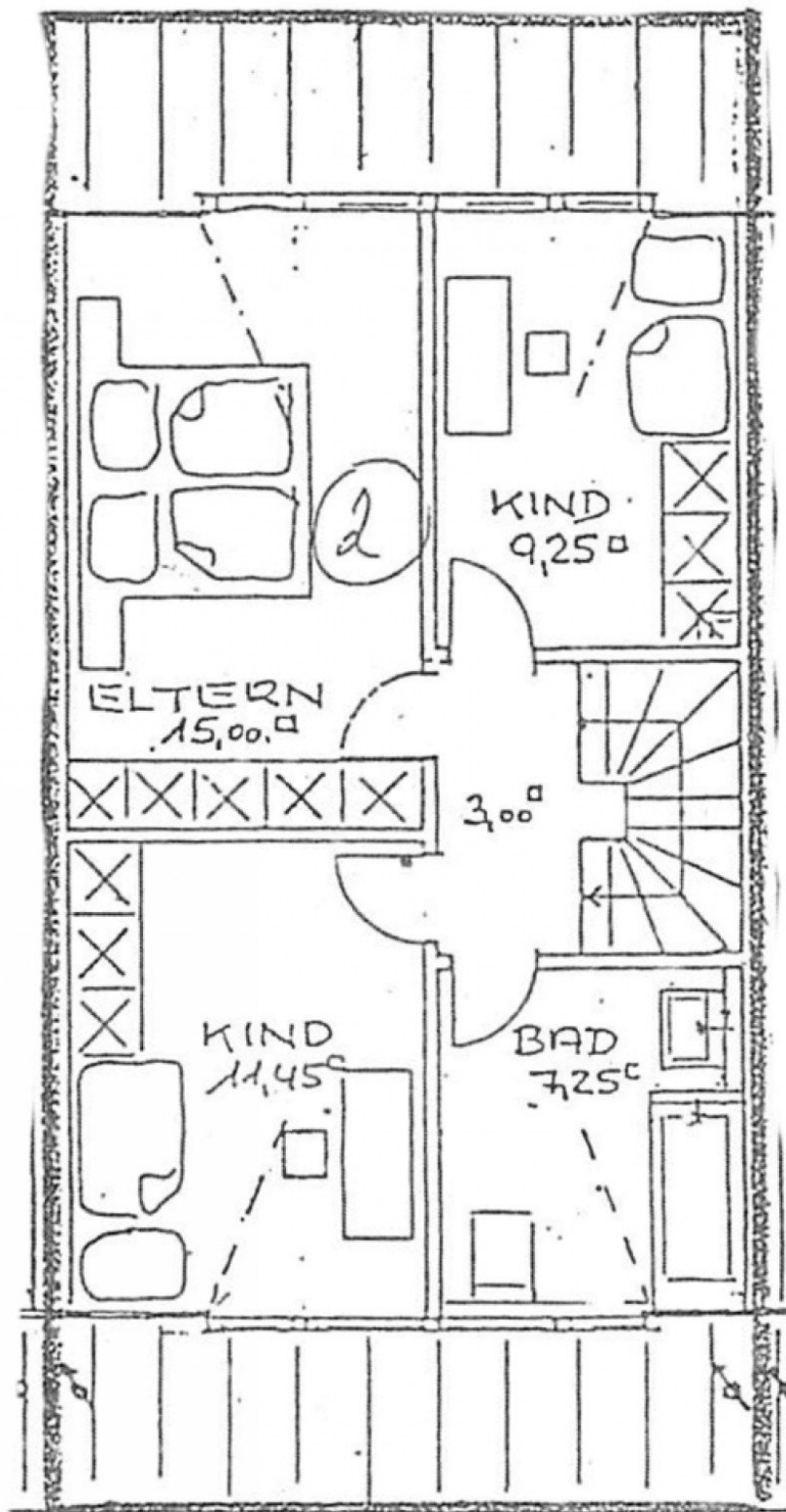
- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > Eschburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939

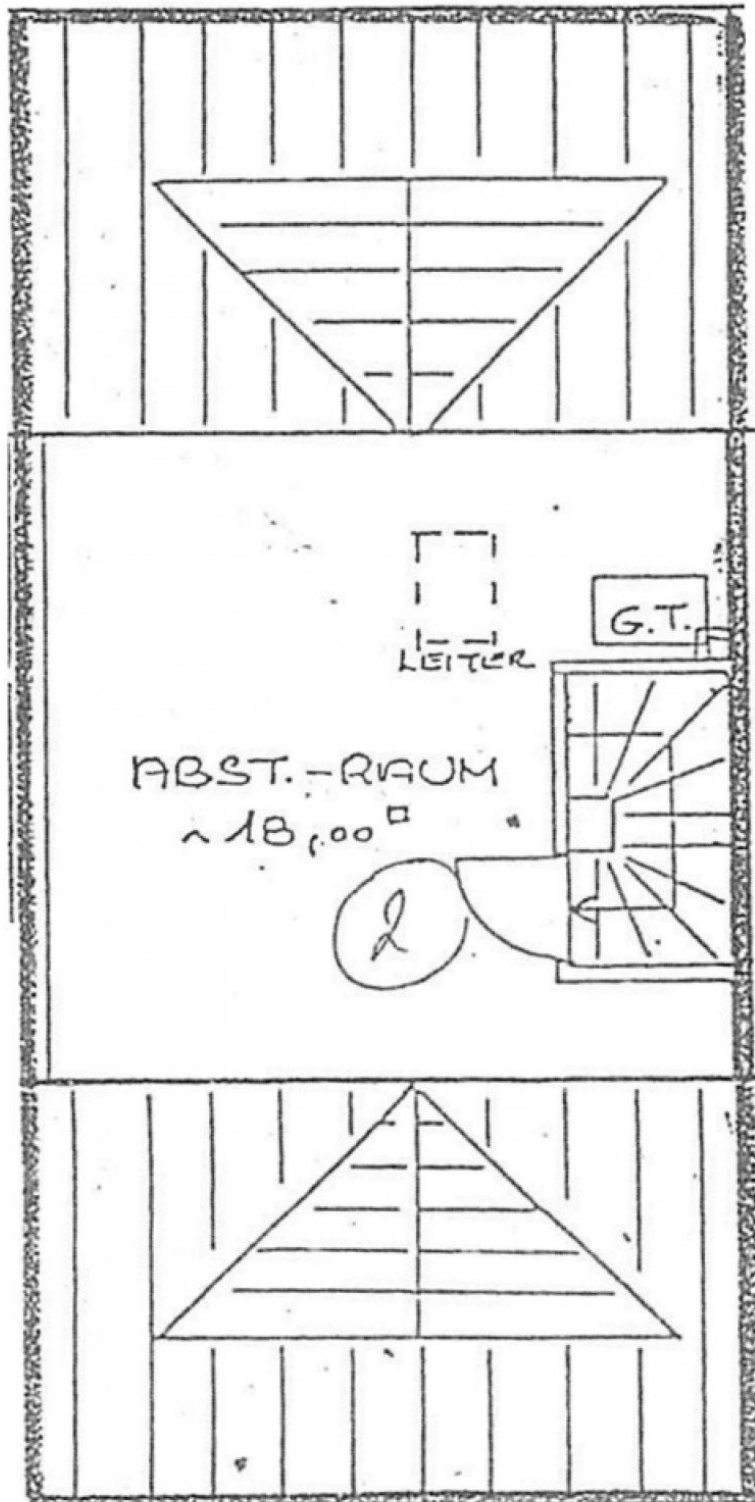


Grundriss Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > Eschburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939

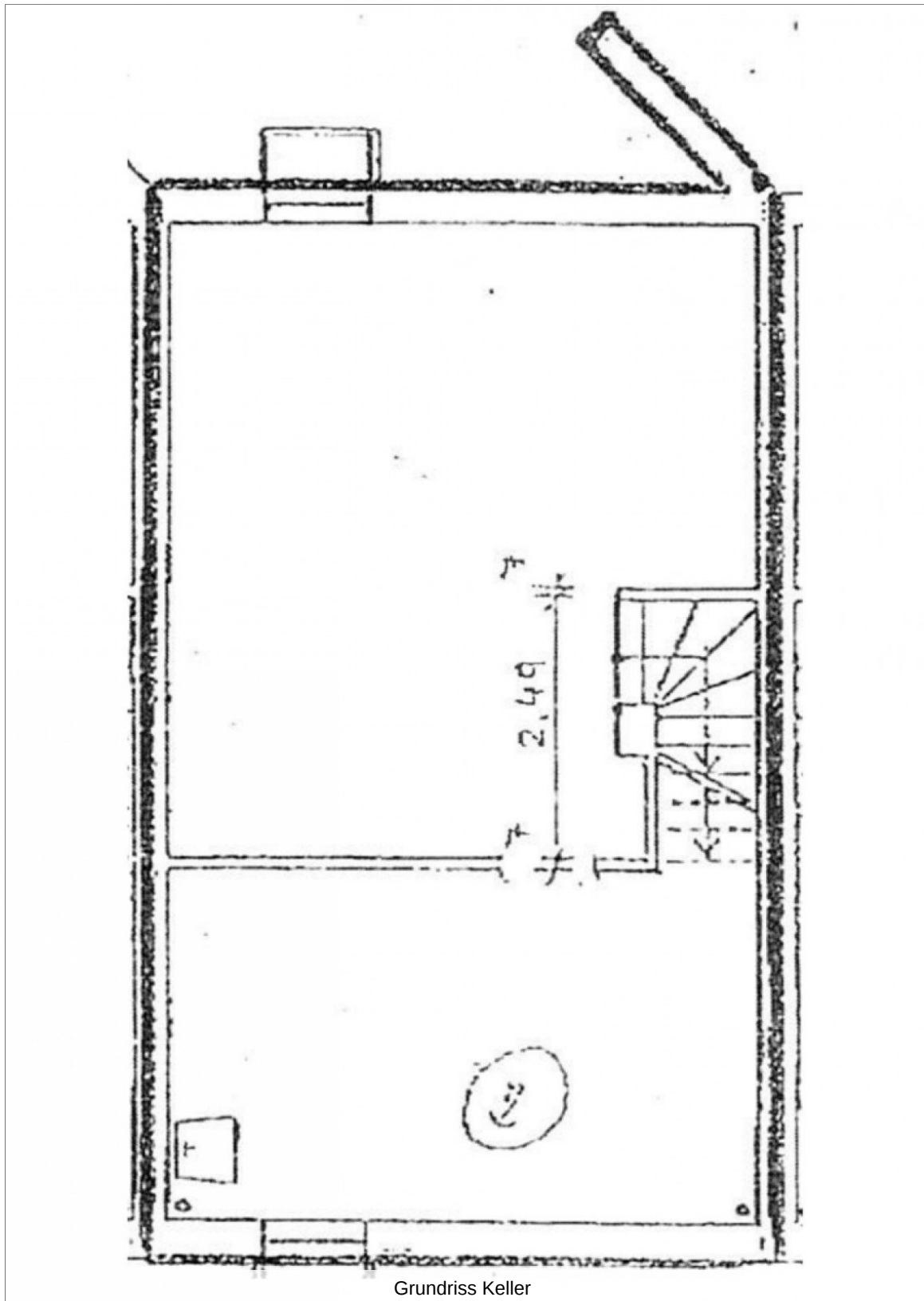


Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Reihenhaushaus
- > Eschburg
- > 5 Zimmer

- > 98 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB939



Grundriss Keller

Eckdaten

> Reihenhaushaus

> Escheburg

> 5 Zimmer

> 98 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB939



Ansprechpartner:

Herr Carsten Bellingrodt

Telefon: 0049402513325

E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25

Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94

E-Mail: info@flachsbarthkullick.de

Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:

Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg

Handelsregisternummer: HRA 45646

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379

Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt
Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt HH-Nord

Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg

Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: