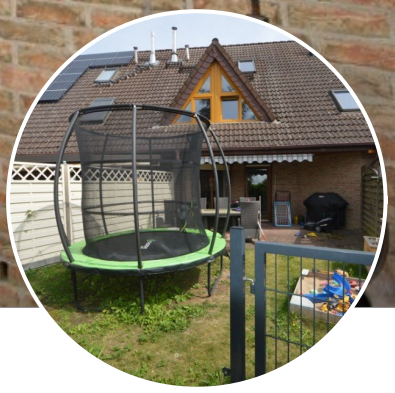
FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Familienfreundliches und voll unterkellertes Mittelreihenhaus in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Reihenhaus
Adresse: 21039 Escheburg
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Nutzfläche (ca.): 52 m²
Grundstücksfläche (ca.): 165 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 435.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	21039 Escheburg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Nutzfläche (ca.)	52 m²
Grundstücksfläche (ca.)	165 m²
Kaufpreis	435.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	88,40 kWh / (m²*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
Befeuerung	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 Holztreppe, 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 ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoss, der über ca. 22m² 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 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:

Haus und Garten

Vorderansicht

Hausansicht

PKW-Stellplätze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Essbereich

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939

Bad

Dachgeschoss

Bad

Kellerraum

Dachgeschoss

Kellerraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939

Gastherme

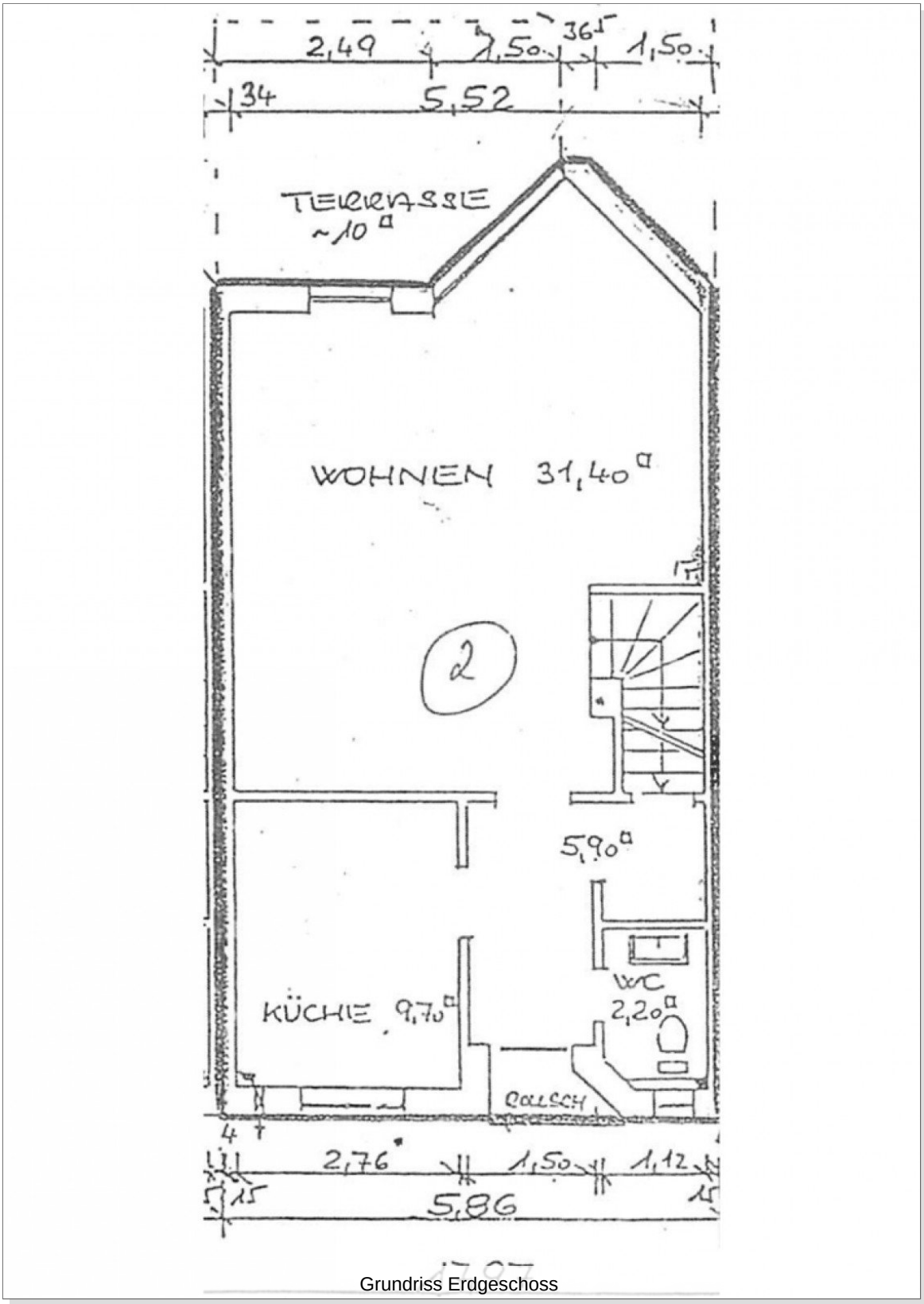
Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939



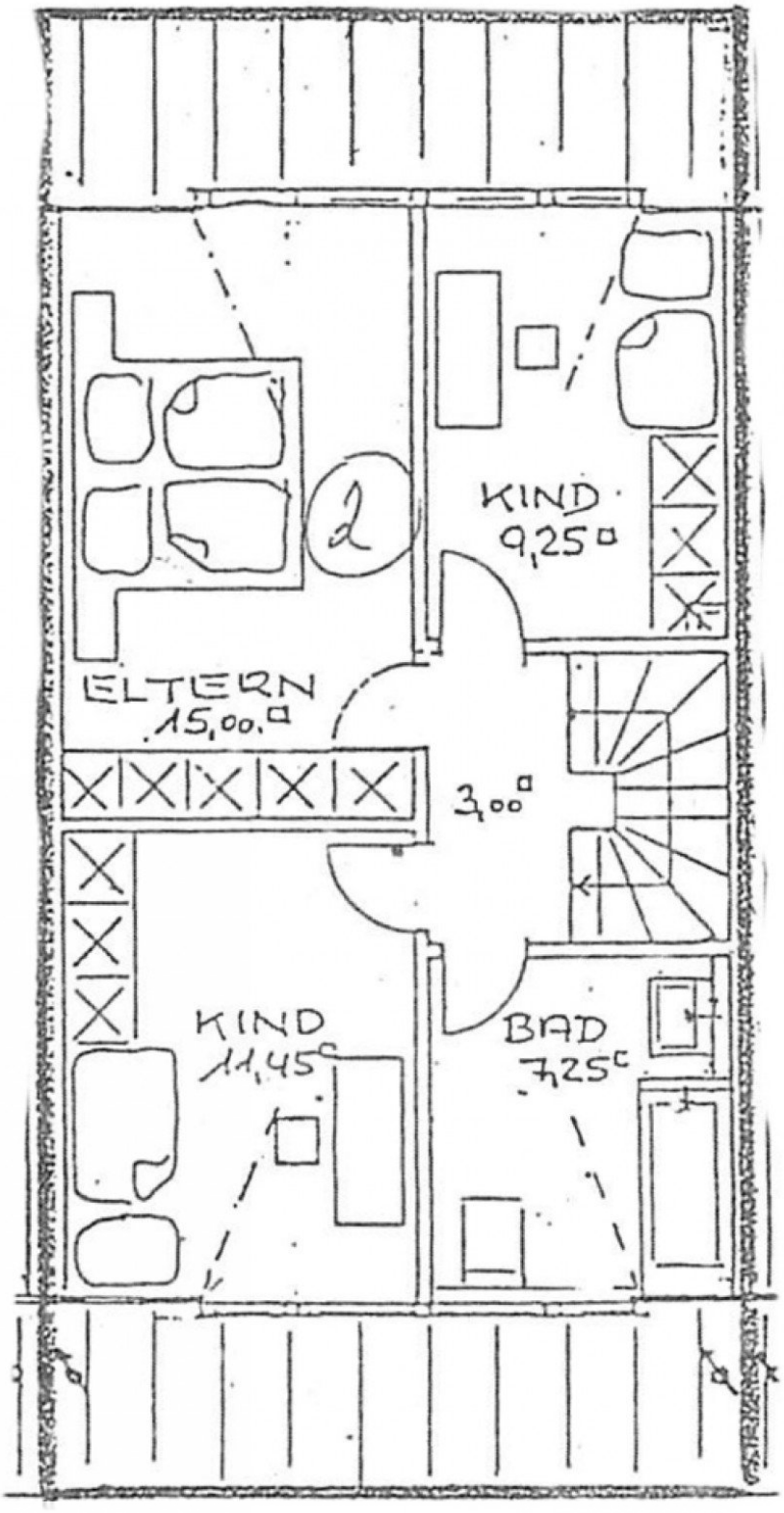
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939



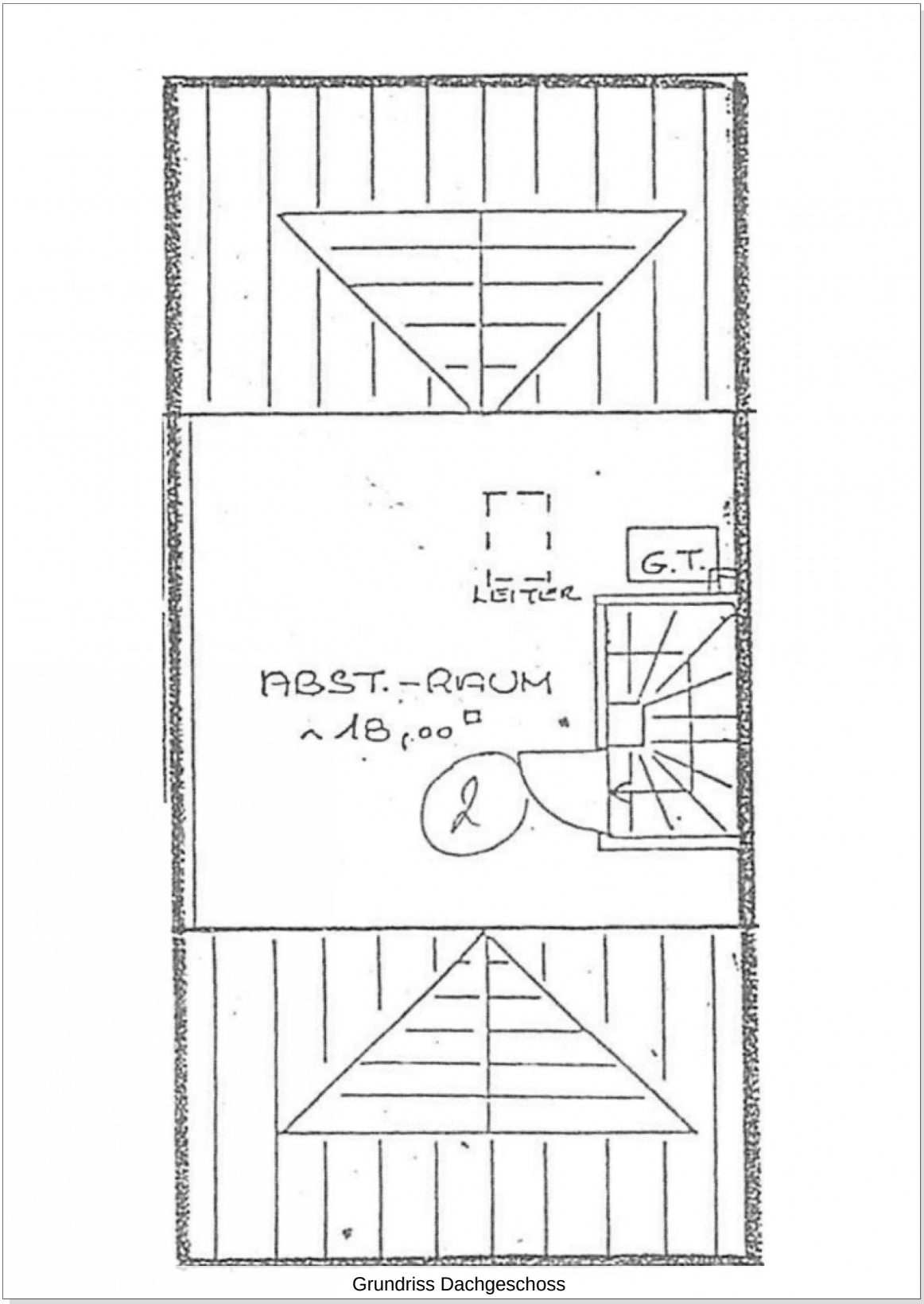
Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939



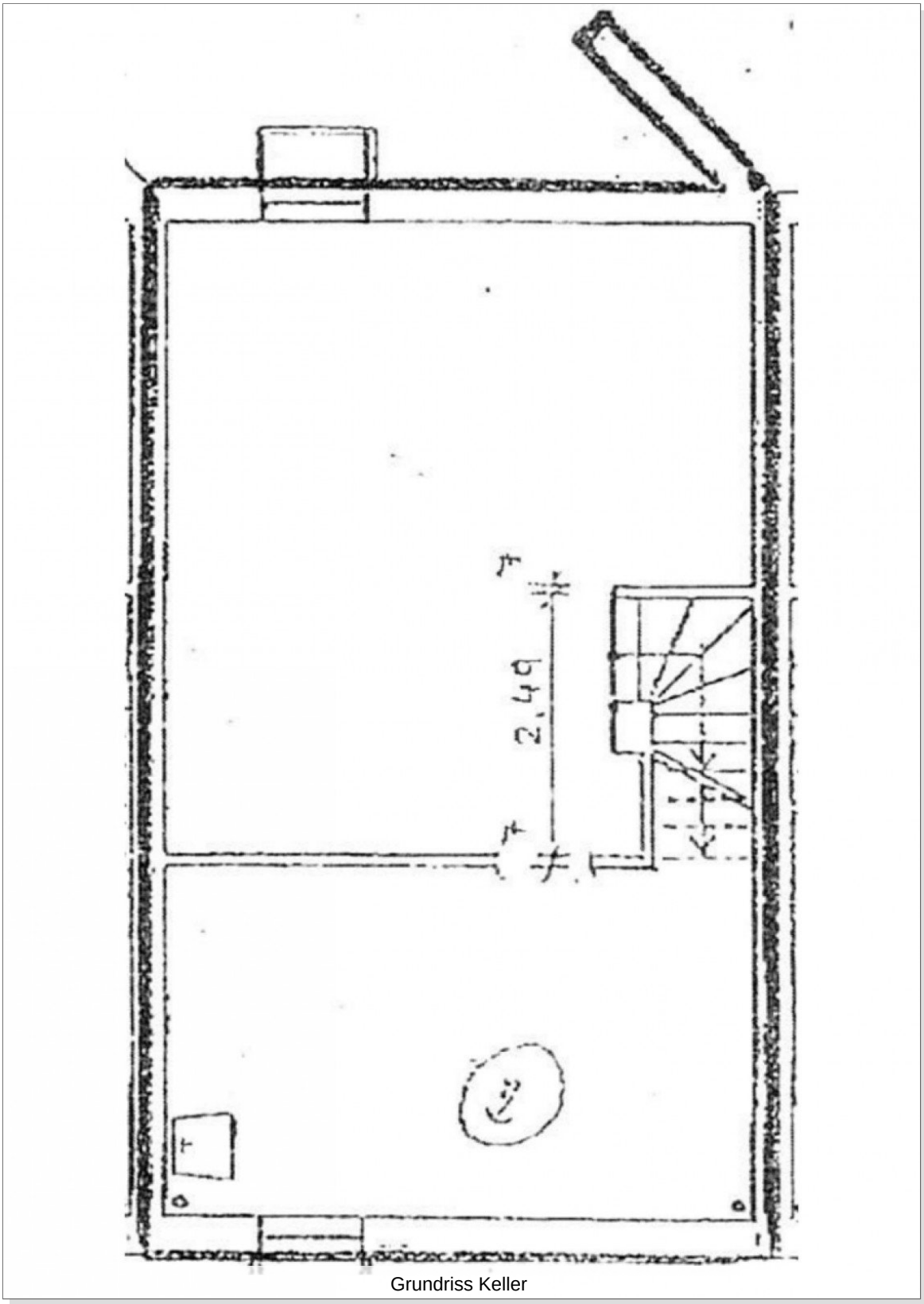
Grundriss Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB939



Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Reihenhaus
> Escheburg
> 5 Zimmer
> 120 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026