

EXPOSÉ

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf tollem Grundstück in Escheburg zu verkaufen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 21039 Escheburg
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 838 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 565.000,-

Flachsbarth & Kullick

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

> Einfamilienhaus

> Escheburg

> 4 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB924b



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	21039 Escheburg
Baujahr	1993
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	838 m ²
Kaufpreis	565.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	137,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde 1993 erbaut und verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Vollkeller. Ferner gehört eine Doppelgarage, die sich über eine gepflasterte Zufahrt erreichen lässt, mit dazu.

Das Grundstück hat eine Größe von 838m² und ist optimal nach Süd-Osten ausgerichtet. Es handelt sich bei dem Grundstück um Eigenland. Rund ums Haus sind viel Grün, schöne Bäume und Sträucher vorhanden. Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich eine massiv gemauerte Doppelgarage mit zwei einzelnen Toren. Direkt angrenzend ist eine Laube vorhanden, die für gemütliche Feierlichkeiten einlädt.

Ein Glasfaseranschluss am Objekt ist vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung und die Kunststofffenster sind isolierverglast.

Ausstattung:

Über einen großzügigen Eingangsbereich lässt sich das Haus betreten. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer und Küche. Das Wohnzimmer kann optimal in einen Wohn- und Essbereich unterteilt werden und verfügt über einen gemütlichen Kaminofen. Zugang besteht auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und den Garten. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet zudem Platz für eine schöne Sitzecke. Ferner sind ein Gäste-WC und Garderoben-Ecke vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Aktuell wurden die Kinderzimmer mittels Durchbruch miteinander verbunden. Die Vorrichtung für eine getrennte Nutzung (Tür zum Flur) ist weiterhin vorhanden. Das Badezimmer, welches klassisch weiß gefliest ist, verfügt über Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Eine kleine Kammer im Flur bietet weitere Abstellmöglichkeiten.

Der großzügige Keller hat eine komfortable Deckenhöhe (ca. 2,20m) und verfügt über einen großen Party-/ Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Heizungsraum sowie ein Vorratsraum.

Lagebeschreibung:

Das hier angebotene Einfamilienhaus 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.

Sportlich und zur Naherholung hat Escheburg viel zu bieten: Ein

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



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:

Für das Haus liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Kennzahlen vor:

Energieverbrauchswert: 137,8 kWh/ (m²*a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr: 1993

Baujahr Wärmeerzeuger: 1993

Energieklasse: E

Objektbilder:



Seitliche Hausansicht



Hausansicht vorne



Hausansicht hinten



Doppelgarage

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



Blick auf Terrasse



Party-Laube



Haus und Garten



Wohnzimmer



Blick in Garten



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



Küche



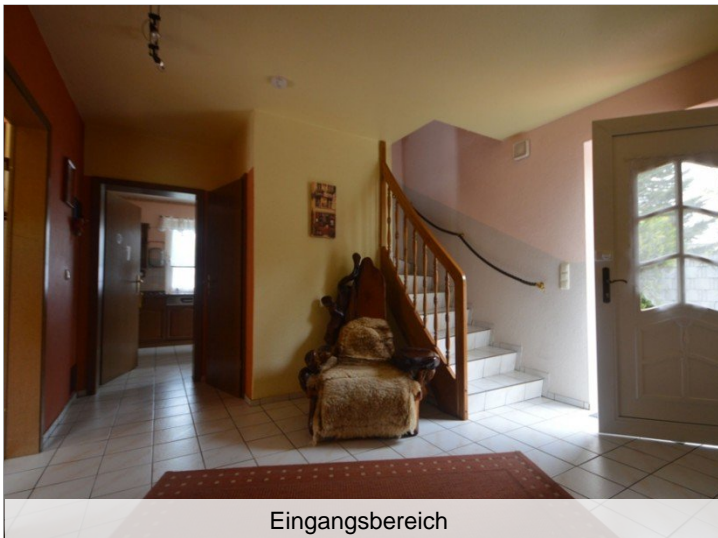
Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Kinderzimmer 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



Kinderzimmer 1



Bad



Kinderzimmer 2



Bad



Kinderzimmer 2



Kellerraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



Kellerraum

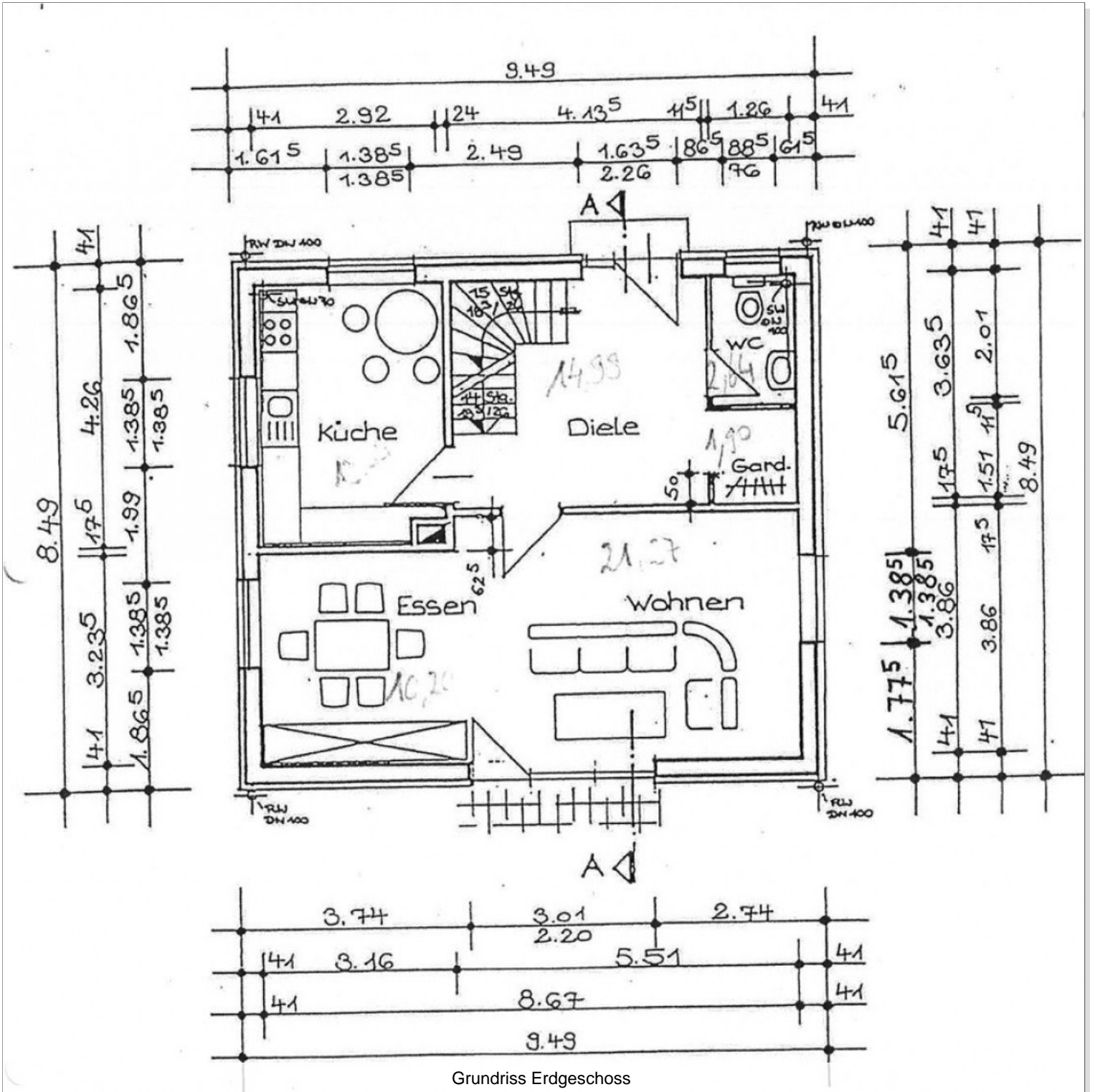


Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b

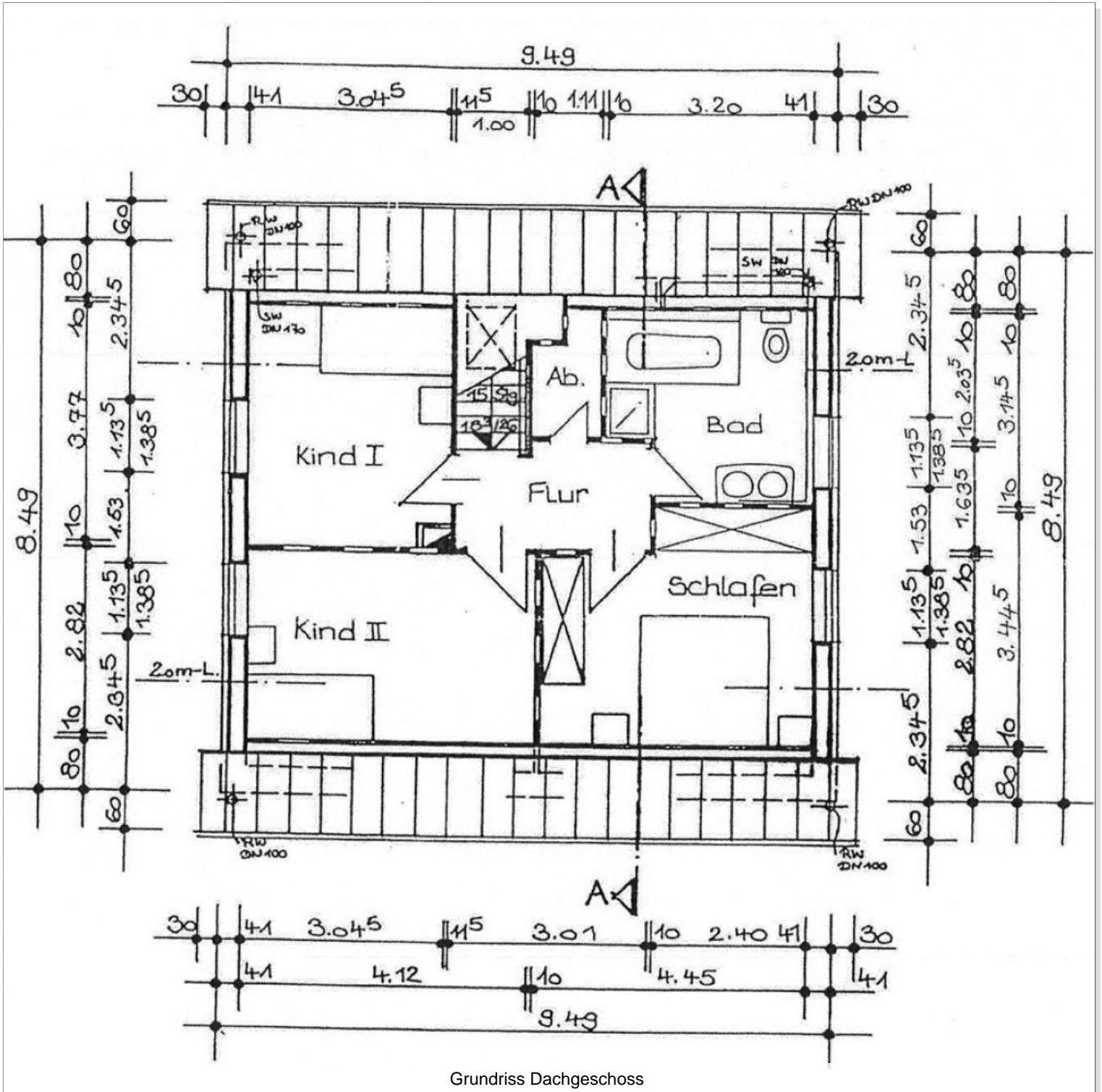


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b



Grundriss Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Escheburg
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB924b

