

Exposé

Villa in Schwarzenbek

Privatverkauf! Moderne Stadthausvilla in Schwarzenbek



Objekt-Nr. OM-285686

Villa

Verkauf: **875.000 €**

21493 Schwarzenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	604,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	179,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne Stadthausvilla wurde Stein-auf-Stein von der Firma Viebrockhaus als Effizienzhaus 70 errichtet (Typ Maxime 800) und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung aus:

- Energieeffizienzklasse A+ (Energieausweis vorhanden)
- Abluft-Wärmepumpe
- Solenplatte mit 60 mm dicker Perimeterdämmung gedämmt (Schutzschicht zwischen Soleplatte und Wärmedämmschicht)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gerade Treppe
- Zwei Vollgeschosse
- Lichtdurchflutet durch große, bodentiefe Fenster und Oberlicht im Flur Obergeschoss
- Diverse, hochwertige Einbauschränke (Tischlerarbeiten)

Ausstattung

Der Gartenbereich zeichnet sich durch eine moderne, monochrome Gestaltung aus:

- Terrassenüberdachung (24 qm) mit zu öffnenden Glasseitenwänden
- Außendusche (Kaltwasser)
- mehrere Terrassen ermöglichen verschiedene Blickachsen auf den Garten und auf das Haus
- überdachter Whirlpool (Fa. Softub)
- elektrisch gesteuerte (Zeitschaltuhr) Außenjalousien

Im Innenbereich sind hervorzuheben:

- großer Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für die Waschmaschine
- bodentiefe Kunststofffenster (3-fach Verglasung)
- Plissees an fast allen Fenstern
- hochwertige Einbauküche (Lack Hochglanz) mit Markengeräten der Fa. Miele
- Induktionsherd, separater Backofen, Dampfgarer
- Weinkühlschrank
- Alarmanlage (Daitem)
- schnelles Internet (Glasfaseranschluss)
- Vorrichtung für den Einbau einer Photovoltaikanlage vorhanden; E-Verteilerschaltschrank entsprechend groß ausgelegt
- Erdgeschoss: durchgehend gefliest mit Feinsteinzeug (Format 90 x 45 cm)
- Obergeschoss: Parkettboden, schwimmend verlegt
- Hauptbad en Suite mit integrierter Sauna, dadurch abgetrennter Elternbereich
- Gäste-WC mit Dusche im EG

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Im Preis enthalten sind.

- Einbauküche mit allen Geräten
- Einbauschränke (Ankleidebereich; Flur: Raumplus-Schrank mit viel Platz für Schuhe!)

Zusätzlich erwerben können Sie bei Bedarf:

- diverse Möbel
- Accessoires und Dekoelemente
- Terrassenmöbel

Dieses Haus ist perfekt für eine Familie mit 1 bis 2 Kindern, die sich ein großzügiges Raumgefühl wünscht und in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend leben möchte, geprägt von Einzelhausbebauung in Sackgassenlage.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur bei ernsthaftem Interesse und der gesicherten Finanzierung durchführen.

Bei Fragen/Interesse kontaktieren Sie uns gerne unverbindlich über den Nachricht-Button in dieser Anzeige. Für ein persönliches Telefonat erhalten Sie dann auch unsere Telefonnummer.

Lage

Schwarzenbek befindet sich im Kreis Herzogtum Lauenburg direkt am Sachsenwald und bietet alle Vorzüge einer Kleinstadt. Das Haus befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohngegend.

- Sackgassenlage, verkehrsberuhigte Zone
- Ca. 30 km östlich der Hamburger Stadtgrenze
- Autobahn A 24 in ca. 10 Minuten über den Zubringer B 404 zu erreichen
- Bahnhof Schwarzenbek: per Bahn in 10 Minuten in Bergedorf, in 20 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum von Schwarzenbek sowie im Nahversorgungszentrum Lupus-Park
- Kindergärten und Schulen für alle Bildungswege vorhanden
- Diverse Freizeitmöglichkeiten (Wandern, Fahrradwege, verschiedene Vereine, Kino, Golfplatz im Nebenort)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Blick auf Südost

Exposé - Galerie

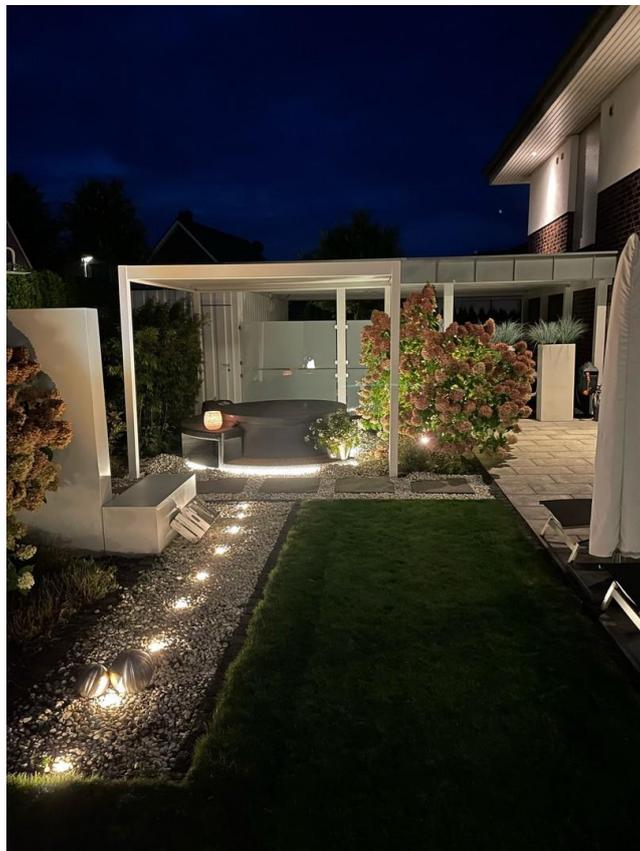


Garten



Garten mit Dusche u. Whirlpool

Exposé - Galerie



Abendstimmung am Whirlpool

Exposé - Galerie



Entree



Küche mit Tresen

Exposé - Galerie



Essen

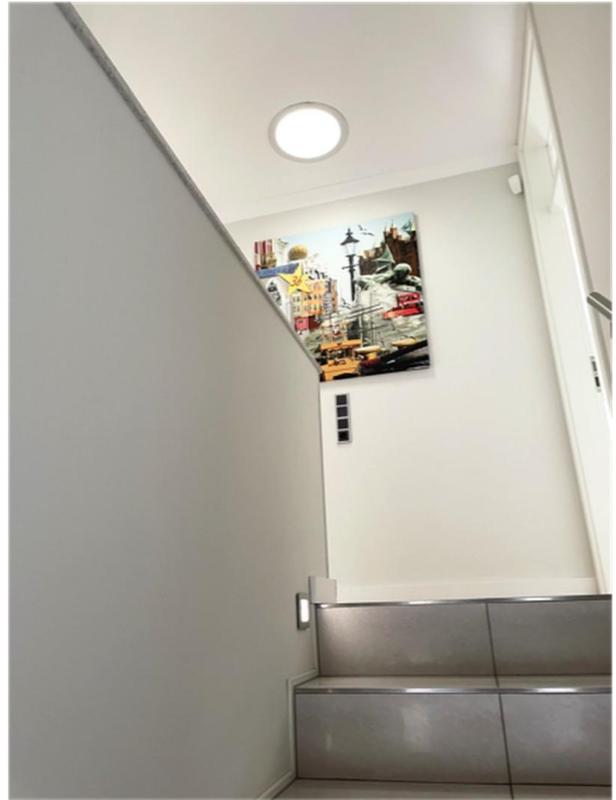


Gäste Duschbad

Exposé - Galerie



Garderobe (Platz für Schuhe)



Gerade Treppe mit Oberlicht



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad mit Sauna



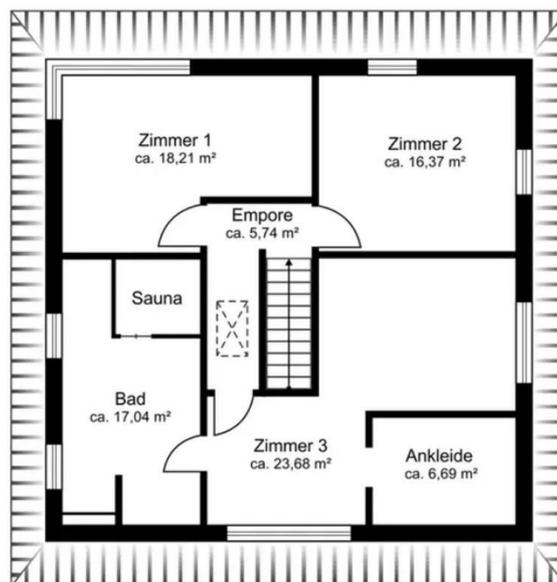
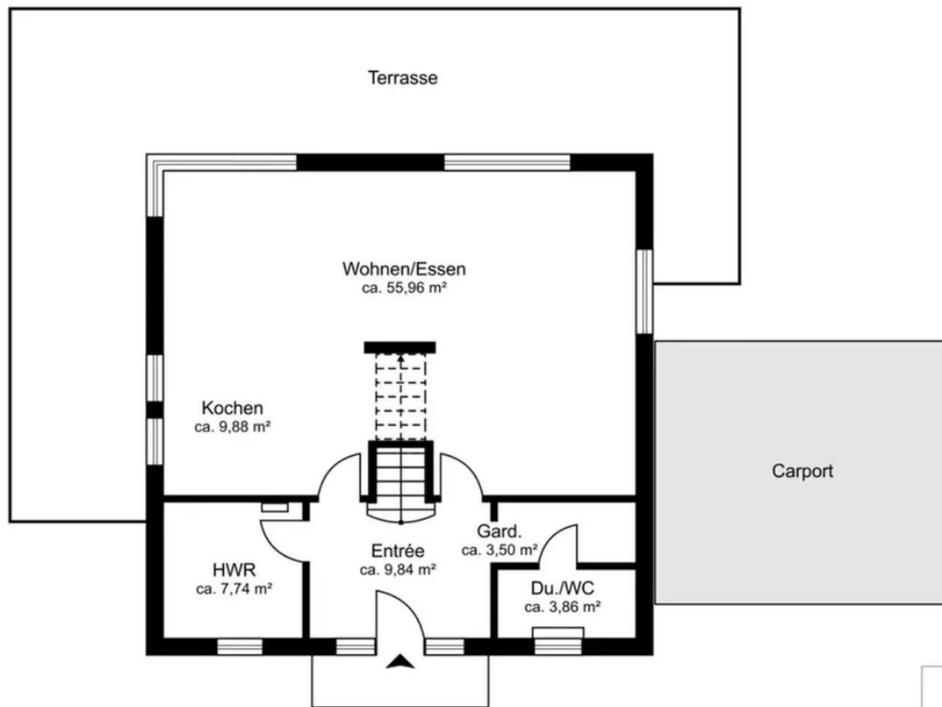
Vorraum zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



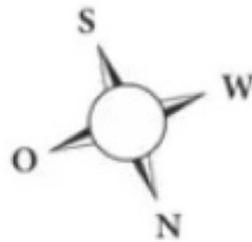
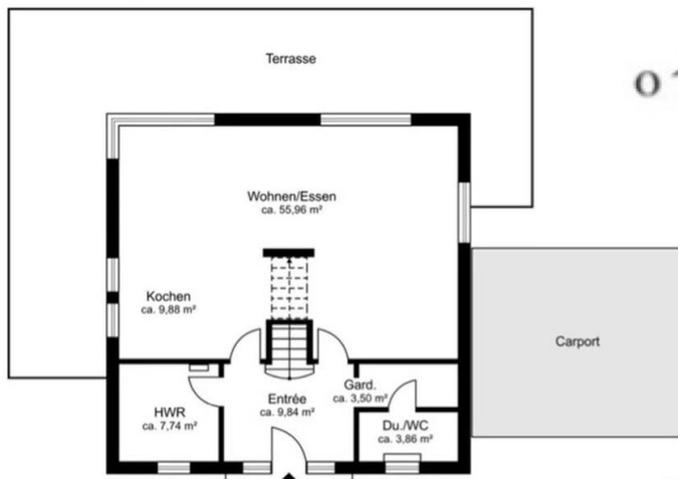
Sauna

Exposé - Grundrisse

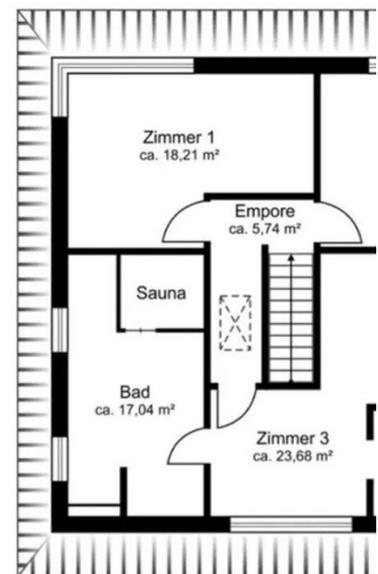


Exposé - Grundrisse

Untergeschoss



Obergeschoss



Grundrisse