

Exposé

Einfamilienhaus in Tritttau

**Luxuriös, geräumig, zentral aber ruhig, mit Erd-
Wärmepumpe, A+**



Objekt-Nr. **OM-292878**

Einfamilienhaus

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:
Enno Bruns

22946 Tritttau
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 2005 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 629,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 5,00 | Carports | 1 |
| Wohnfläche | 201,00 m ² | Stellplätze | 5 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Erdwärme | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in Trittau liegt Ihr Traumhaus – in perfekter Kombination!

Trittau als perfekter Lebensort:

- Hervorragende innerörtliche Infrastruktur (Lebensmittel, Fachgeschäfte, alle Schulen, viele Ärzte),
- schnelle und flexible Anbindung an Hamburg (A1, A24, diverse Landstraßen)
- regelmäßige Busverbindung zum Schnellbahnnetz nach Ahrensburg, Aumühle, Billstedt (Expressbus), Großhansdorf, Kiekut, Schmalenbek und Steinfurther Allee
- privilegierte Lage am Rande eines geschützten Waldes (Hahnheide) und in der Nähe von mehreren erholsamen Badeseen (u.a. Großensee, Lütjensee).

Das Haus als perfekter Lebensort überzeugt durch seine Geräumigkeit, die hochwertige und moderne Ausstattung, eine bis ins Detail durchdachte Raumaufteilung und seine Top-Lage in einer Spielstraße am Ende einer Sackgasse.

Die bereits vorhandene Erdwärmepumpen-Heizung macht das Gebäude wärmetechnisch fit für die Zukunft und sorgt für geringe Kosten, die sich in der Energie-Effizienzklasse A+ widerspiegeln. Das aufwändig gestaltete Grundstück rundet den Wohlühlcharakter des Anwesens ab. Im geräumigen Carport ist Platz für mindestens zwei Pkw, auch drei passen hinein. Der weite Abstand zu den Nachbargebäuden sorgt dafür, dass das Haus von Gärten umschlossen wird. Zwei Terrassen (Bangkirai-Holz und Stein) laden zum Verweilen, Sonnenbaden und genussvollen Mahlzeiten im Freien ein. Die Außenanlagen und Wege wurden liebevoll und mit klarem Konzept angelegt.

Ausstattung

Das Objekt zeigt sich innen großzügig, lichtdurchflutet und in neuwertigem Pflegezustand. Wenn Sie wollen, können Sie also sofort einziehen. Aufwändige Modernisierungen und Renovierungen sind nicht nötig.

Fünf Zimmer auf zwei Etagen, ein weiträumiges und lichtdurchflutetes Bad mit separatem WC, Gästebad im Erdgeschoss mit "Walk-In"-Dusche und eine großzügige Küche mit separatem Vorratsraum, Kochinsel und sonnigem Essplatz im Turmerker bieten vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsoptionen. Die zweigeschossige Galerie im Traufgiebel sorgt für Luftigkeit, Licht und unterstreicht den Charakter des Besonderen, das den Massivbau (Stein auf Stein) aus der Masse herausstechen lässt.

Außergewöhnlich sind auch diverse Ausstattungsmerkmale, die schon bei der Konzeption des Hauses berücksichtigt wurden. So ist das Haus über alle Etagen und an allen Fenstern und Türen mit einem umfassenden Sicherheitspaket geschützt.

Alle Zimmertüren sind extrahoch ausgeführt für das „Mehr“ an Raumgefühl beim Durchgang von einem Bereich zum anderen.

Das System der Erdwärmepumpe erlaubt eine „umgekehrte“ Nutzung: Drei Räume im Obergeschoss wurden mit so genannten Kühl-Heizkörpern ausgestattet, die je nach Bedarf für wohlige Wärme oder erfrischende Kühlung sorgen. Hier ist sozusagen die Klimaanlage schon in die Heizung integriert...

Die Einbauküche ist ergonomisch optimiert durch unterschiedliche Arbeitshöhen von Arbeitsflächen und Kochinsel.

Der riesige Spitzboden ist für die Nutzung als Spielzone, Rückzugsort oder Hobbybereich vorbereitet: Fußbodenbelag und ein Heizkörper fehlen noch, um auch diese zusätzliche Fläche beliebig nutzen zu können.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Die Grundrisse sind gespiegelt zu unserem Haus dargestellt. Der Turmerker befindet sich auf der linken Seite des Hauses.

Weitere Informationen und Innenaufnahmen gibt es direkt vom Eigentümer.

Anfragen bitte immer mit Telefonnummer.

Lage**Infrastruktur:**

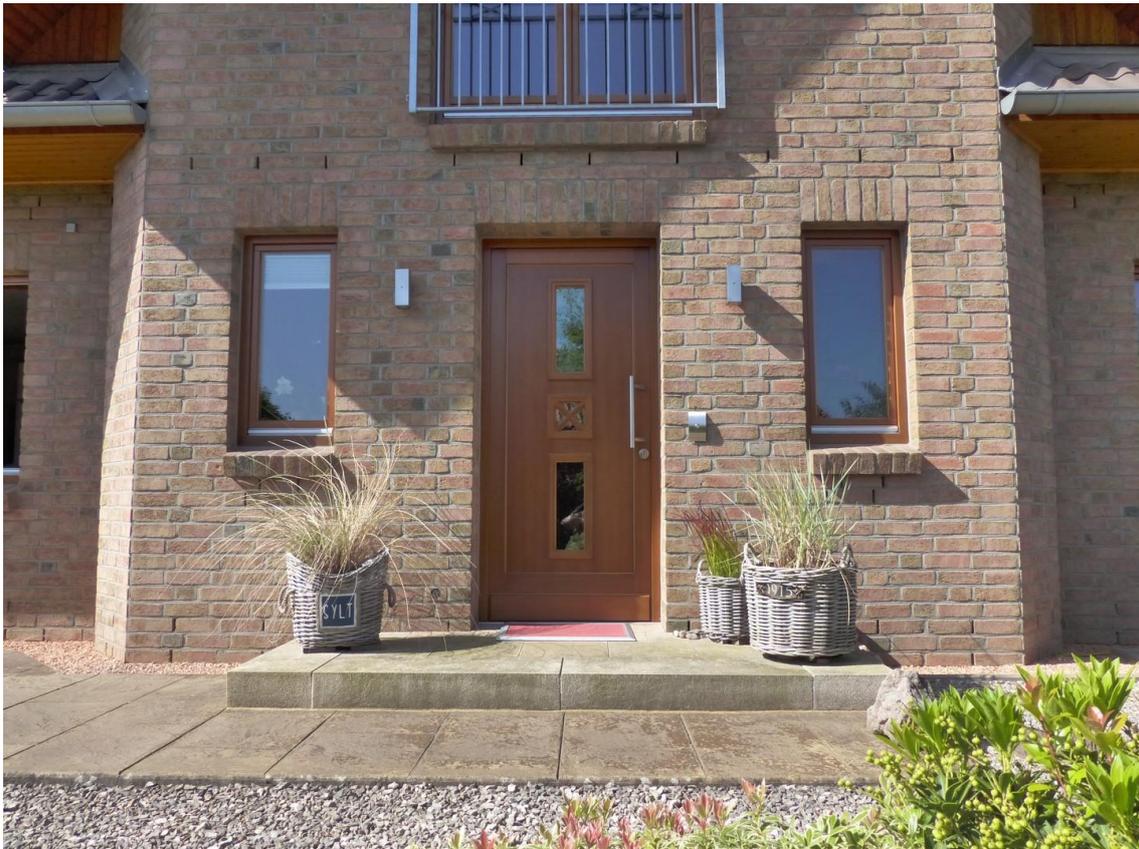
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 11,30 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Gartenseite



geschützte SW-Terrasse

Exposé - Galerie



SW-Terrasse (Terrasse 1)



Bangkirai-Terrasse (Terrasse2)

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Küche Bild 3

Exposé - Galerie



Diele Erdgeschoss (Ausschnitt)



Galerie Bild 1

Exposé - Galerie



Galerie Bild 2



Badezimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 2



Badezimmer Bild 3

Exposé - Galerie



Separates WC OG



Kind 1 Bild 1

Exposé - Galerie



Kind 1 Bild 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC EG



Gäste-WC (Dusche) EG

Exposé - Grundrisse

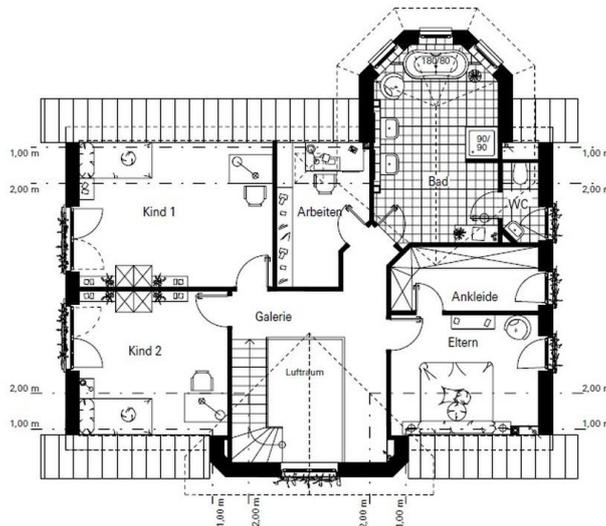
Grundriss Erdgeschoss



| | |
|----------------------|-----------------------|
| Wohnen/Essen | 52,35 m ² |
| Dusche/WC | 4,02 m ² |
| Hauswirtsch./Anschl. | 11,33 m ² |
| Vorratsraum | 4,07 m ² |
| Diele | 9,83 m ² |
| Garderobe | 4,90 m ² |
| Küche | 24,95 m ² |
| Gesamt EG | 111,09 m ² |

Erdgeschoss (gespiegelt!)

Grundriss Dachgeschoss



| | |
|-----------|----------------------|
| Eltern | 11,39 m ² |
| Ankleide | 7,37 m ² |
| Kind 1 | 18,52 m ² |
| Kind 2 | 14,28 m ² |
| Arbeiten | 7,14 m ² |
| Bad | 17,00 m ² |
| WC | 2,25 m ² |
| Galerie | 12,03 m ² |
| Gesamt DG | 89,98 m ² |

Dachgeschoss (gespiegelt!)