

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rellingen

### Lichtdurchflutetes Landhaus mit Privatwald in Rellingen (Egenbüttel, grenzt direkt an Hamburg)



Objekt-Nr. OM-293008

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

Mobil: 0177 3898909

25462 Rellingen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.922,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschönes, lichtdurchflutetes repräsentatives Landhaus, Baujahr 1999, mit einer Wohnfläche von ca. 153 qm zu erwerben. Das Haus befindet sich nord-westlich von Hamburg, in Rellingen (Egenbüttel), im Kreis Pinneberg. Die Umgebung ist durch eine Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern und Villen geprägt.

Dieses schöne und geräumige Haus hat drei Schlafzimmer mit Parkettboden, ein Vollbad mit WC, Bidet, Dusche und Badewanne, einen großen Wohn- und Eßbereich mit Parkettboden und Kaminofen, eine offene EBK mit Terracottafliesen, ein Gästebad mit WC und Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum. In einem Schlafzimmer und im Flur befinden sich hochwertige Einbauschränke. Die Deckenhöhe der Geschosse beträgt 2,60 m. Weiterhin gibt es einen Balkon sowie einen großen Dachboden, Höhe ca. 1,50 m. Des Weiteren verfügt das Haus über zwei Terrassen. Die Terrasse zum Garten verfügt über ein sonnendurchflutetes Dach sowie Holzdielen. Hier verbringt man gerne seine freie Zeit! Im Garten kann man aufgrund der Größe im Sommer den ganzen Tag die Sonne genießen.

EG:

Wohn- und Esszimmer: ca. 45 qm

Küche: ca. 12 qm

HWR: ca. 7 qm

Gästebad: ca. 4 qm

Flur: ca. 14 qm

Überdachte Holz-Terrasse: ca. 30 qm

DG:

Schlafzimmer Eltern: ca. 19 qm

Kinderzimmer 1: ca. 15 qm

Kinderzimmer 2: ca. 17 qm

Badezimmer: ca. 9 qm

Flur: ca. 7 qm

Balkon: ca. 3 qm

Heizung: Gastherme der Fa. Buderus

Solarthermische Anlage auf dem Dach für Warmwasser

Wärmeschutznachweis nach Wärmeschutzverordnung 1995 und DIN4108/ 81 vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: D

Der Gartenbereich des Grundstücks hinter dem Haus ist kaum einsehbar. Auf dem hinteren Drittel des Grundstücks steht ein kleines Wäldchen.

Auf dem Grundstück befinden sich eine offene Doppelgarage mit Fahrradschuppen, zwei Motorradunterstände sowie drei Gartenhäuser und zwei Holzunterstände für Brennholz à ca. 7 m<sup>3</sup>.

Im Garten befindet sich ein großer unterirdischer Regenwasserspeicher (2.300 L) zur Bewässerung des Gartens. Das Vorhandensein dieses grossen Wassertanks, Solarthermie für die Warmwasserversorgung und ein nachwachsender Holzvorrat ermöglicht eine gewisse Unabhängigkeit. Auch gibt es ein Wildkräuterbeet.

## Ausstattung

Das Haus wurde stets gepflegt.

Nach Auszug wird das Haus innen frisch gestrichen übergeben; in Absprache mit den neuen Eigentümern.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Alle Angaben entsprechen den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird von uns nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Lage

Es handelt sich hier um einen sehr bevorzugtes Wohngebiet, ca. 500 m von der Hamburger Stadtgrenze entfernt. Das Haus liegt in einer 30 km/h Zone.

Mehrere Grundschulen, ein Schulzentrum mit Gymnasialzweig und ein Gymnasium sowie mehrere Kindergärten liegen nur wenige Fahrradminuten entfernt. Rellingen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur; mit guten Einkaufsmöglichkeiten wie verschiedenen Lebensmittelmärkten, Fachgeschäften, Restaurants und Ärzten. Die Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten sind hervorragend (Skateranlage, Fußball - und Tennisplätze).

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 5 min, eine AKN-Bahnhaltestelle ist in ca. 10 min zu erreichen. Bis zur Autobahn sind es ca. 10 min. Das Zentrum in Hamburg liegt ca. 30 min mit dem Auto entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Gästebad EG



Treppe

# Exposé - Galerie



Galerie



Flur DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Garten Panorama

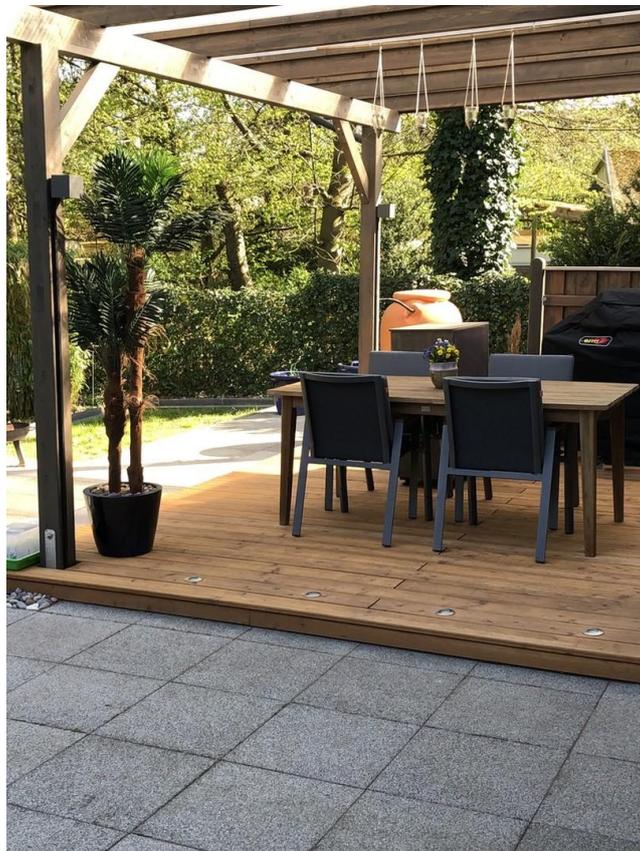


Garten

# Exposé - Galerie



Garten

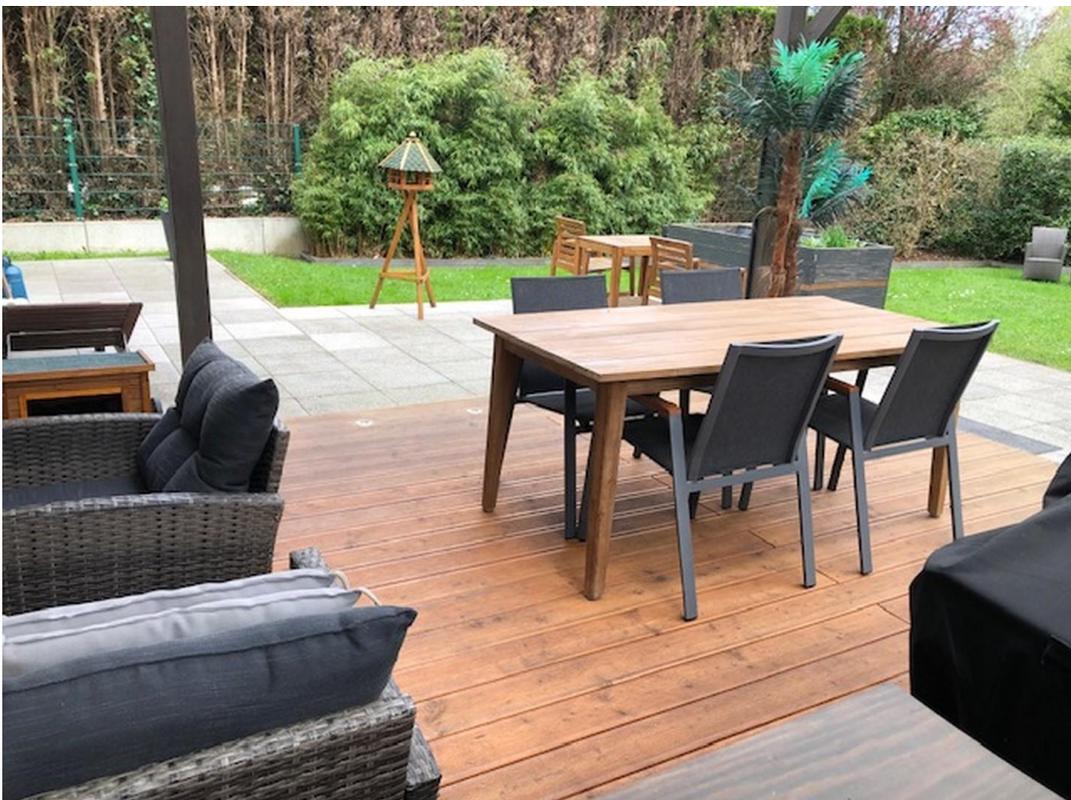


Holz-Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse zum Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Erker und Balkon

# Exposé - Galerie



Fahrrad/ Motorradunterstand



Weg zur Garage

# Exposé - Galerie



Beet vorne



Terrasse vorne

# Exposé - Galerie



Hochbeet



"Selbstversorger"

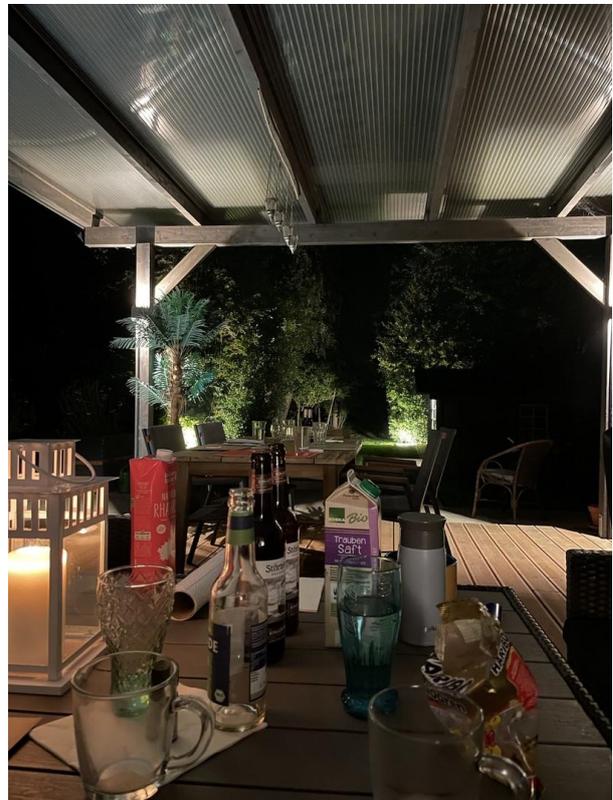
# Exposé - Galerie



Gartenhaus im Wald



Blick vom Garten abends



Gemütliche Terrasse

# Exposé - Galerie



Winterstimmung



Winterstimmung