

Exposé

Einfamilienhaus in Jesteburg

**Repräsentatives Anwesen mit gehobener Ausstattung,
Garten und flexibler Wohn-/Gewerbefläche im EG**



Objekt-Nr. OM-341281

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.095.000 €**

21266 Jesteburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.810,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	187,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	149,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet ein durchdachtes und großzügiges Raumkonzept über drei Etagen – ideal für Familien mit Platzbedarf, Paare mit Wunsch nach Homeoffice oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten sinnvoll verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass bei Planung und Bau Wert auf großzügige Raumwirkung, hochwertige Materialien und klare Funktionalität gelegt wurde. Der Eingangsbereich führt in das offene Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen direkten Zugang zu mehreren Terrassen bieten. Der Fußboden aus Granit („Kashmir White“) ist im gesamten Erdgeschoss verlegt und wird über eine vollflächige Fußbodenheizung temperiert. Der zentral platzierte Kachelkaminofen ist nicht nur optischer Mittelpunkt, sondern versorgt über Warmluftschächte zusätzlich das Treppenhaus sowie den oberen Wohnbereich mit Wärme.

Die Küche ist in den Wohnbereich integriert, jedoch leicht abgesetzt (zwei verschließbare Durchgänge) und wird durch einen angrenzenden Vorratsraum ergänzt. Ein separates Gästezimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss.

Eine direkt ans Haus angeschlossene Garage bietet dank ihrer Übergröße zusätzlichen Stauraum. Sie verfügt außerdem über einen eigenen Wasseranschluss, einen Starkstromanschluss, eine Durchgangstür zum Flur des Erdgeschosses und eine Durchgangstür zum Garten.

Eine eindrucksvolle achteckig ausgeformte Treppe aus massivem Ahornholz führt ins Obergeschoss, das sich durch hohe Decken und angenehme Lichtverhältnisse auszeichnet. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsraum für die ganze Familie. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine Deckenhöhe von bis zu 4,20 m und bietet durch große Fensterflächen einen unverbauten Blick ins Grüne. Optional lässt sich dieses Zimmer auch durch eine Trennwand in zwei Kinderzimmer trennen. Das großzügige Wannenbad ist ebenfalls bis in den Giebel geöffnet und bietet durch die Kombination aus Fußbodenheizung, Wandheizkörper und hochwertigen Armaturen (Dornbracht, Platin-Ausführung) ein modernes, komfortables Raumgefühl. Zusätzlich steht noch ein kleines Duschbad zur Verfügung. Die Fenster im Obergeschoss wurden 2021 am Südwestgiebel mit einer neuen 3-fach-Verglasung ausgestattet.

Im gesamten Haus wurden ausschließlich Sicherheits- und Wärmeschutzverglasungen verbaut, zusätzlich sind alle Fenster mit Einbruchverriegelungen sowie außenliegenden Raffstores zur Beschattung ausgestattet.

Das Untergeschoss wurde teilweise wohnlich ausgebaut und verfügt über einen eigenen ebenerdigen Eingang (Breite der Türen 1m)mit separater Zuwegung. Rund 70 m² der ca. 113 m² Kellerfläche sind bereits als Büro-, Praxis- oder gewerblich nutzbare Fläche verwendbar. Zwei getrennte WC-Räume sind vorhanden, ein Duschbad und Anschlüsse für eine kleine Kochzeile sind vorbereitet. Die verbleibenden Flächen verteilen sich auf eine große Waschküche, Lager- und Technikräume sowie einen Hobbyraum. Auch im Untergeschoss sind alle Fenster mit Sicherheits- und Wärmeschutzverglasung ausgestattet; die Raumhöhe beträgt 2,50 m.

Das ca. 1.810 m² große Grundstück umschließt das Haus vollständig. Es wurde mit Blick auf eine naturnahe Gestaltung angelegt und bietet durch Bäume, Stauden und strukturierte Bepflanzung eine angenehme Balance aus Offenheit und Privatsphäre. Drei Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein – je nach Tageszeit mit Sonne oder Schatten. Die gepflasterte Zufahrt führt zu einer massiv gebauten Doppelgarage, ergänzt durch drei zusätzliche PKW-Stellplätze im Freien.

Dieses Haus vereint gehobene Ausstattung, Gestaltungsspielraum und ein großes Grundstück mit klarer Nutzungsvielfalt – ob für Familie, Arbeit oder Mehrgenerationenwohnen.

Ausstattung

Fußboden:

- Erdgeschoss: Granit „Kashmir White“ mit Fußbodenheizung

- Obergeschoss: Ahornparkett, Zimmer mit Wandheizungen, Bäder gefliest mit Fußbodenheizung und Wandheizungen

- Untergeschoss: teils gefliest, teils Laminat , mit Wandheizungen

Innenausstattung:

- Kachelkaminofen mit Warmluftschächten

- Einbauküche mit angrenzendem Vorratsraum

- Gästezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss

- Großzügiges Bad im OG mit Markenarmaturen (Dornbracht, Platin)

- Ahornholztreppe in Sonderform (achteckig)

- Wäscheabwurfschacht

- Zentrale Staubsaugeranlage (Kein Feinstaub mehr, Allergiefreundlich)

- Fenster mit Verbundsicherheitsglas und Einbruchverriegelung

- 3-fach-Verglasung am Südwestgiebel (2021)

- Außenraffstores an allen bodentiefen Fenstern

Renovierungen/Sanierungen:

- 2021: neue Fenster mit 3-fach-Verglasung im Südwestgiebel

- 2019 Erneuerung der Viesmann Brennwertkesselheizung

- Laufende Instandhaltung, kein Renovierungsstau

Raumaufteilung:

- Wohnfläche: ca. 187 m²

- Nutzfläche Keller: ca. 113 m², davon ca. 70 m² gewerblich nutzbar

- 8 Zimmer insgesamt

- 3 WC-/Badeeinheiten

- UG mit separatem Außenzugang und Raumhöhe von 2,50 m. Türbreiten 1m

Außenbereich:

- Grundstücksgröße: ca. 1.810 m²

- Drei Terrassenbereiche

- Eine Doppelgarage (massiv), drei zusätzliche Außenstellplätze

- Gepflegter Garten mit Sträuchern, Bäumen und Sichtschutz

- Separate Zuwegung zum UG für Kunden, Mitarbeitende oder Gäste

Fußboden:

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in Jesteburg, in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im Landkreis Harburg. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, Einfamilienhäusern und

naturnahem Wohncharakter. Der direkte Anschluss an Wald- und Grünflächen unterstreicht die familienfreundliche Lage ebenso wie die Privatsphäre.

Jesteburg verfügt über eine gute Infrastruktur mit mehreren Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie Kindergärten und Schulen. Der Ort bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Reit- und Sportvereine, Radwege und kulturelle Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die nahe gelegene A7 / A1 / A39 , wodurch Hamburg in ca. 35–40 Minuten erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Entfernungen:

- ca. 3,5km bis zum nächsten Supermarkt
- ca. 3,5km bis zur nächsten Apotheke
- ca. 2,0km bis zum nächsten Kindergarten
- ca. 4,5km bis zur nächsten Grundschule
- ca. 3,5km bis zum nächsten Hausarzt
- ca. 7,5km bis zum nächsten Krankenhaus (Buchholz i. d. N.)
- ca. 4,0km bis Ortszentrum Jesteburg
- ca. 200m bis zur nächsten Bushaltestelle
- ca. 5,5km bis zum nächsten Bahnhof
- ca. 12km bis zur A1
- ca. 13km bis zur A7
- ca. 35 km bis Hamburg-Zentrum

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse/ Garten

Exposé - Galerie



Große Garage



Zufahrt

Exposé - Galerie



Zufahrt auf das Grundstück

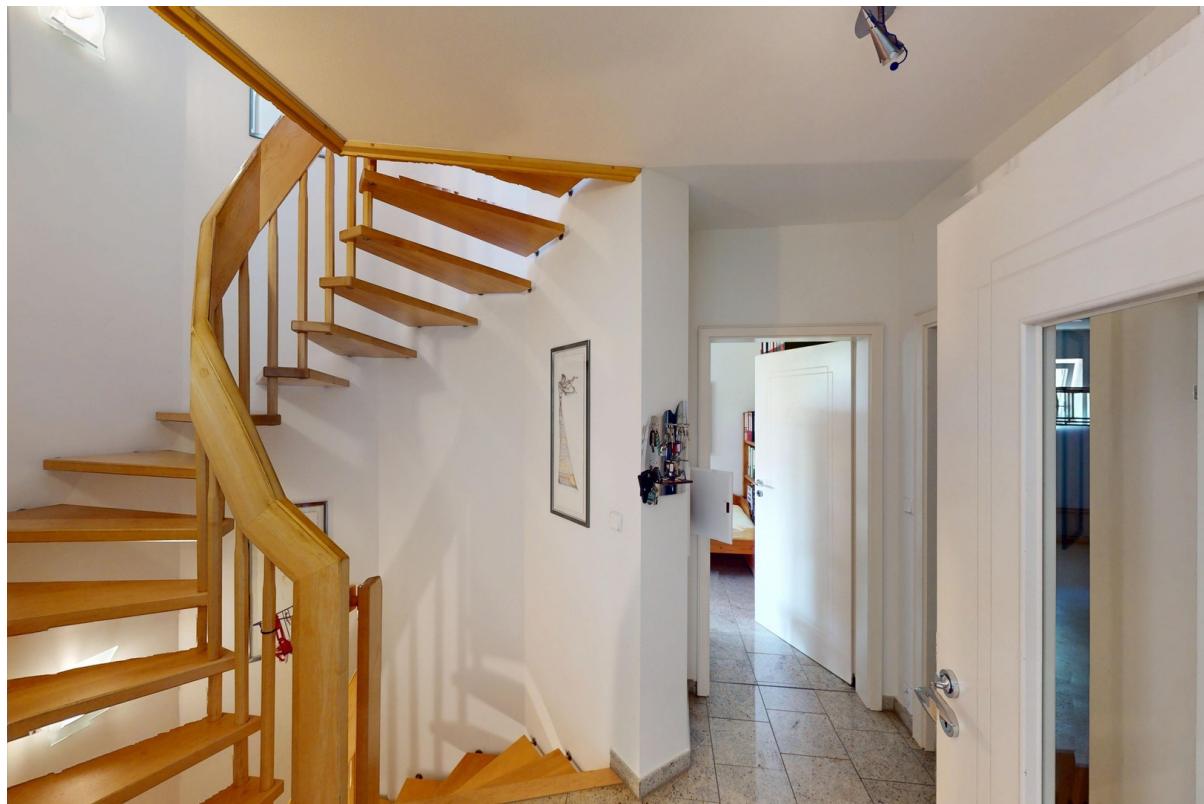


weitere Außenstellplätze

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



2. Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Empfangsbereich für die Praxis



Praxisraum

Exposé - Galerie



Praxis



Hobbyraum im Keller

Exposé - Grundrisse



ohne-1

Obergeschoss



ohne-1

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler