

Exposé

Bungalow in Quickborn

Haus am See - Bungalow in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-358335

Bungalow

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Axel Tomm
Telefon: 0171 1286390

Waidmannsring, 5
25451 Quickborn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	820,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	114,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der 1963 gebaute Bungalow liegt auf einem sehr ruhigen und idyllischem Grundstück an einer kreisförmigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

Der 114 qm große Bungalow steht auf einem ca.820 qm großen Grundstück.

Erbaut im Rahmen einer Leistungsschau namhafter internationaler Fertighaus-Hersteller.

Das Grundstück grenzt direkt an einen kleinen, teils von hohen Bäumen umstandenen Natur-See. Vom Wohnzimmer und dem angrenzenden kleinen Zimmer / Büro hat man einen traumhaften direkten Blick in Richtung Süden auf den See. Diese Sicht ist unverbaubar. Das Grundstück ist von außen nicht einzusehen.

Der Garten ist abfallend zum See und pflegeleicht angelegt mit Rasen , alten Rhododendren, Büschen und Sträuchern . Ein Garten-Gerätehaus bietet genügend Platz für alle nötigen Utensilien , zusätzlich gibt es 2 weitere Abstellmöglichkeiten vor und hinter dem Haus.

Des weiteren ist ein Grillplatz vorhanden. Das Haus ist nicht unterkellert.

Das 32 qm große Wohnzimmer hat eine bodentiefe große Schiebetür mit Zugang auf die Südterrasse. Neben dem Wohnzimmer liegt ein Zimmer mit Fenster zum See , das sich u.a. sehr gut als Büroraum nutzen lässt.

Im zentralen Flurbereich mit Zugang zu fast allen Räumen befinden sich große Einbauschränke. Der einzige Raum der vom Flur nicht erreichbar ist der Bereich des zu einem isoliertem Wohnraum ausgebauten Garagenbereich. Für vielfältige Nutzung , da er über einen separaten Zugang verfügt , somit ist der Raum als Wohn- , Schlaf- , Büro oder Praxisraum nutzbar.

Der elektrische Rollladen - als Garagentor ist vollfunktionsfähig und erhalten um in dem dahinterliegenden Anschluss-und Abstellraum auch ggf. die Mischereinheit einer Luft-Wärmepumpe unterzubringen.

Das Haus ist lichtdurchflutet und hat durchgängig direkte Sonneneinstrahlung - falls die Sonne scheint.

Das Haus hat Erweiterungspotential - als Innenarchitekt habe ich eine Erweiterung von knapp 85 qm (35 qm in EG + 50 qm OG) , sowie eine Modernisierung und Erweiterung des Bades , um mit dem danebenliegenden Raum zu einem "Spa"- Bereich mit Infrarotsauna bereits geplant . Die Planungsunterlagen werden dem Käufer bei Interesse unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Das Haus wurde laufend modernisiert und technisch aufgerüstet zB. mit Glasfaseranschluss , neuer Dachdeckung und Vollwärmeschutz.

Ausstattung

Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung aus dem Jahr 2013. Der Wohnraum lässt sich zusätzlich über den Kamin beheizen , der nicht nur behagliche Wärme verbreitet , sondern dem Zimmer auch eine gemütlich Atmosphäre verleiht.

Der Anschluss einer (ggf. zusätzlichen) Luft-Wärmepumpe ist einfach umsetzbar und kann mit einer Photovoltaik-Anlage kombiniert werden , da eine Dachfläche (Gartenseite) in direkter Südlage ausgerichtet ist.

Alle Fenster sind isolierverglast , mit Rollläden ausgestattet - die beiden größten (Wohnzimmer und Lounge) mit Elektromotor.

Der vom Flur erreichbare Boden ist zu 2/3 begehbar und geeignet zur sicheren und trockenen Unterbringung von Unterlagen und Gegenständen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Quickborn liegt etwa 25 Kilometer nördlich von Hamburgs Zentrum und bietet dank einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung auch Berufspendlern eine hervorragende Anbindung zur Hansestadt.

Vom Bahnhof Quickborn-Süd hat man gute Verbindungen mit der Linie A1 nach Hamburg , Bad Bramstedt und Kaltenkirchen. Diese wird zur Zeit elektrifiziert und es verbessert sich dadurch der Anschluss Richtung Hamburg mit der neuen Linie S5/S21 mit erhöhter Taktung. Der Bahnhof Quickborn-Süd hat einen Park & Ride Parkplatz.

Zur BAB A7 benötigen Sie 8 Minuten Fahrzeit.

Über die Bundesstraße 4 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 40 Autominuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte , Apotheken, Drogerien. Bäckereien , Bankfilialen sowie Restaurants , Cafés und Kino befinden sich im Umkreis von 1,6 km.

Grund-, Gemeinschafts- und Realschulen sowie Gymnasien sind fußläufig zu erreichen.

Um Quickborn herum liegen Wiesen, Weiden , Wälder und das Himmelmoor , ein wundervolles Naherholungsgebiet. Das 605 ha große Hochmoor eignet sich hervorragend zum Eintauchen in die Natur und erweitert den Horizont im wahrsten Sinne des Wortes. Auf vielen Wegen lässt sich das Moor zwischen endlosen Wasserflächen erkunden.

Des Weiteren befinden sich mehrere renommierte Golfplätze in der Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Garten mit Seeblick



Seeblick

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Küchenausblick

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Sitzgruppe

Exposé - Galerie



Ankleide 1



Ankleide 2



Gartenansicht 2

Exposé - Galerie



Bürofenster



Zuwegung Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Lounge1

Exposé - Galerie



Lounge 2



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Gäste WC



Garten-Schuppen / Grill

Exposé - Galerie



Verkaufs-Schild

Exposé - Grundrisse

Projekt-Bezeichnung	Tomm 08
Mr. Tomm	
RAUMLISTE	

Datum

Wohneinheit Standard

Raum-Nr. / -Name	$\Phi_{T,e}$	Φ_T	$\Phi_{V,min}$	$\Phi_{V,inf}$	$\Phi_{V,su}$	$\Phi_{V,m,inf}$	$\Phi_{HL,Nett_o}$	Φ_{RH}	Φ_{HL}
Öltank / Abstell/ 1,8 °C 6,01 m² 15,3 m³			0	17,3	0	0			
Schlafen/ 20,0 °C 13,9 m² 35,5 m³	707	689	193	92,8	0	0	882		882
Abstell 2/ 1,3 °C 3,75 m² 9,55 m³			0	10,4	0	0			
Kind 1/ 20,0 °C 8,25 m² 21 m³	427	411	114	54,9	0	0	525		525
Schrank/ 16,3 °C 1,63 m² 4,16 m³			0	0	0	0			
Schrank/ 16,3 °C 1,65 m² 4,21 m³			0	0	0	0			
Küche/ 20,0 °C 8,96 m² 22,8 m³	313	304	124	59,6	0	0	428		428
Kind 2/ 20,0 °C 12,2 m² 31,2 m³	530	530	170	81,4	0	0	700		700
Büro/ 20,0 °C 9,91 m² 25,3 m³	368	361	137	66	0	0	499		499
Bad/ 24,0 °C 4,07 m² 10,4 m³	171	224	63,6	30,5	0	0	287		287
Flur/ 20,0 °C 9,33 m² 23,8 m³	189	165	129	0	0	0	294		294
WC/ 20,0 °C 1,07 m² 2,72 m³	57	59	14,8	7,11	0	0	74		74
Windfang/ 15,0 °C 1,69 m² 4,32 m³	127	94	19,8	9,51	0	0	114		114
Wohnen/ 22,0 °C 31,3 m² 79,7 m³	1363	1416	461	332	0	0	1877		1877

Wärmebedarfsberechnung 1

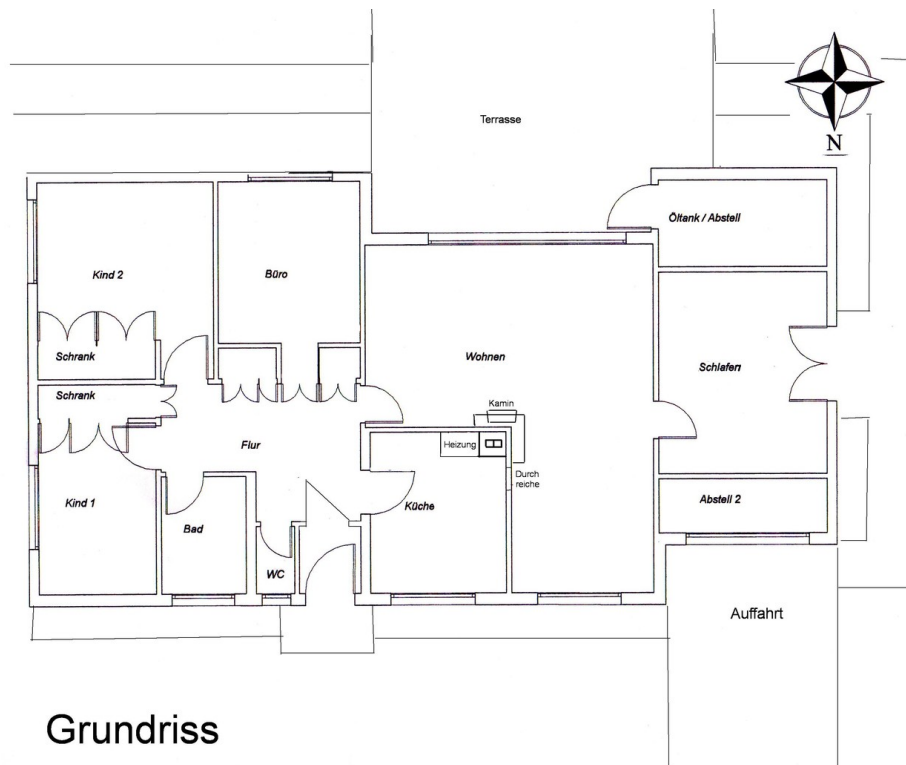
Exposé - Grundrisse

Schrank FLL/ 20,0 °C	0,726 m²	1,85 m³			0	0	0	0			
Schrank FLR/ 20,3 °C	0,52 m²	1,33 m³			0	0	0	0			
Geschoss 0	100,7 m²	256,8 m³	4253		1427	734	0	0			

Gebäude	4253		1427	734	0	0		0	
----------------	-------------	--	-------------	------------	----------	----------	--	----------	--

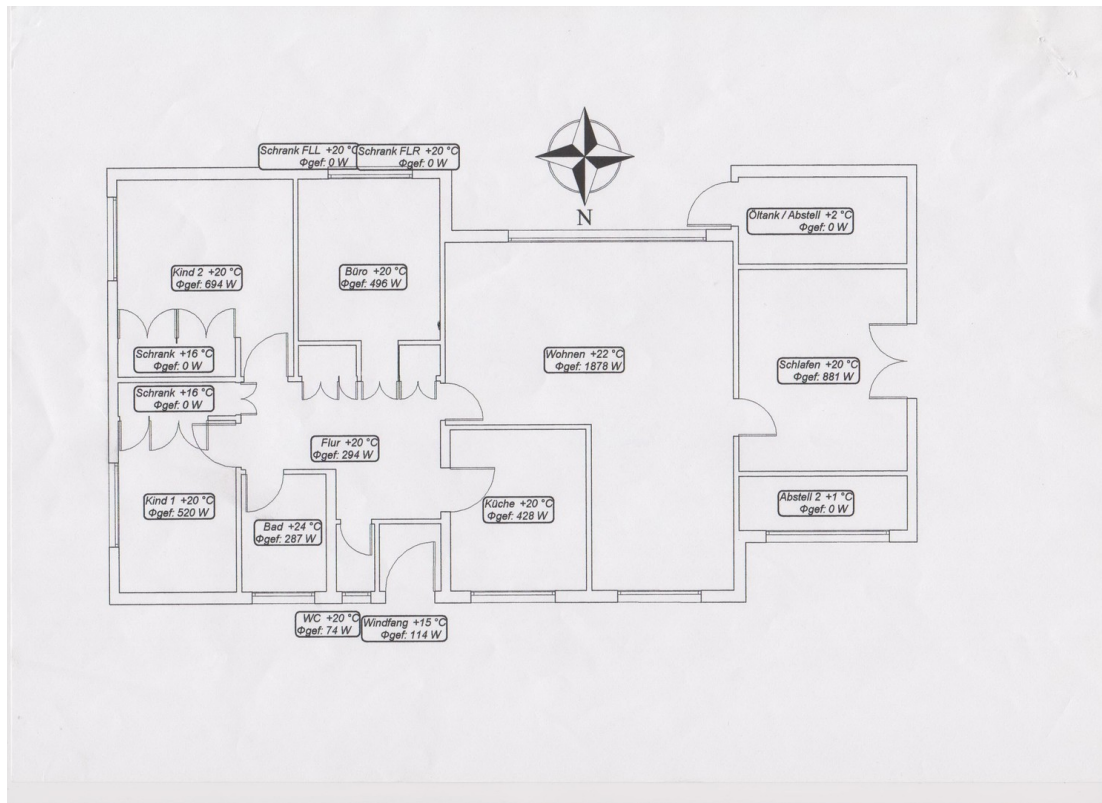
Wärmebedarfsberechnung 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss



Raumgrößen