

Exposé

Mehrfamilienhaus in Quickborn

Traumhaus am Ortsrand **OHNE MAKLER** Optional mit zusätzlichem Baugrundstück



Objekt-Nr. **OM-364050**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.849.000 €**

Ansprechpartner:
VVWH

25451 Quickborn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.922,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	352,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	164,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird OHNE MAKLER ein Mehrfamilienhaus, welches seinesgleichen sucht.

Gelegen in malerischer Ortsrandlage in Quickborn, nur eine Autobahnabfahrt nördlich von Hamburg.

Gönnen Sie sich das schönste Haus in Quickborn.

Das Haus liegt auf einem ~3922 qm großen Grundstück mit der OPTION einen weiteren Grundstücksteil von 728 qm dazuzukaufen.

Dieser Grundstücksteil ist bebaubar mit einem Haus in eineinhalbgeschossiger Bauweise und bietet somit zusätzliche Möglichkeiten.

Erdgeschoss

Das Haupthaus mit ca. 253 m² Wohnfläche und 143 m² Nutzfläche betreten Sie über einen imposanten Eingangsbereich mit doppelter Geschosshöhe (~6 m), der von einem Erker und zwei Gauben gleichermaßen lichtdurchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie in die Wohnküche, das Wohn- und Arbeitszimmer, das Obergeschoss, das Gäste-WC sowie das Untergeschoss. Die ca. 30 m² große, moderne Wohnküche mit angrenzendem Hauswirtschafts-/Arbeitsraum ist durch eine doppelt aufklappbare Glastür vom Flur getrennt, mit der Option auch eine lange Tafel für feierliche Anlässe unterzubringen. Der Wohnbereich, der sich geradeaus erschließt, besticht durch bodentiefe Fenster, großen Lichteinfall und einen Tunnelkamin, der eine besondere Atmosphäre schafft und sowohl vom Arbeitszimmer als auch vom Wohnzimmer genossen werden kann. Belegt ist dieser Bereich mit einer hochwertigen Landhausdiele aus Doussie (Hartholz). Von hier aus hat man einen traumhaften Blick über die Terrasse in den weitläufigen Garten mit Obstbäumen, Rosenbeeten und einem Gartenhaus sowie einem dahinter liegenden eigenen Waldstück, welches durch Wege erschlossen ist. Das Arbeitszimmer öffnet sich hierbei in fließendem Übergang vom Wohnzimmer und garantiert ein Home-Office 1. Klasse.

Obergeschoss und Untergeschoss

Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine Faltwerktreppe aus Kirschholz. Hier befinden sich ein Vollbad, ein großes Duschbad sowie fünf weitere Zimmer von jeweils ca. 20 m², sowie ein begehrter Kleiderschrank. Der Raum des Hauptschlafzimmers wurde architektonisch mit einer erhöhten Deckenhöhe (über 3 Meter) gestaltet und verfügt über einen eigenen Balkon mit Blick auf den Garten und zur Liegenschaft gehörenden Wald. Angrenzend an das Schlafzimmer liegt der Ankleidebereich mit Einbauschränken und Wäscheabwurf. Ein Spitzboden, welcher nicht in den Flächenangaben erfasst ist, bietet einen großzügigen Stauraum.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Flur, ein mehrzweck Hobbyraum, sowie ein Raum für die Haustechnik.

Das gesamte Untergeschoss verfügt über eine überdurchschnittliche Deckenhöhe von ~2,65m.

Zudem befindet sich im UG das Highlight des Hauses -

Ein professionell eingerichtetes, akustisch optimiertes, ca. 30 m² großes Privatkino mit zehn Kinossesseln mit viel Beinfreiheit, verteilt auf drei ansteigende Sitzreihen.

Dolby Atmos, 17 Lautsprecher und ein 3D-fähiger 4K Projektor bieten ein immersives Erlebnis.

Zweite Wohneinheit

Die zweite Wohneinheit mit separatem Eingang bietet ca. 99,06 m² Wohnfläche und ca 27,85 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen und verteilt sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad und Abstellräume. Im Erdgeschoss befindet sich das helle Wohnzimmer mit modernen bodentiefen Fenstern und angrenzender eigener Terrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss ist das Schlafzimmer, eine zum Flur hin offene Küche sowie ein Duschbad. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde hochwertiges Parkett aus Doussie verlegt. Über eine Holztreppe gelangen Sie in den Souterrainbereich. Dieser Bereich ist durch eine Souterrainböschung sowie Fenster mit Tageslicht versehen und

verfügt über einen großzügigen Raum, der sich auch als reguläres Schlafzimmer bestens eignet. Der Wohnraumcharakter dieses Zimmers wird durch den ebenfalls mit Parkett belegten Fußboden unterstrichen.

Uvm

Ausstattung

- KNX BUS / Homeautomation in der Hauptwohnung, sowie zahlreiche
- Netzwerkanschlüsse - d.h. es wurde mit Zukunftssicherheit im Hinterkopf geplant und gebaut.
- WarmLuftheizung mit Umluftfunktion in der Hauptwohnung und Luftfilterung - zusätzlich Fußbodenheizung und Handtuchtrockner in den Bädern
- Zentrale Staubsaugeranlage.
- Die Nebenwohnung hat eigene Hausanschlüsse und eine autarke Heizung, sodass diese im Zweifelsfall sogar getrennt und separat verkauft werden könnte
- Sicherheitsfenster und Türen (Holz in sehr gutem Zustand!) hohen Qualitätsstandards.

Alarmanlage

- Filigrane, hochwertige Dachkonstruktion mit lasierten Biberschwanz Dachfannen.
- Gartenhaus

Gepflegter Zustand!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Quickborn, bekannt als "die Eulen Stadt", liegt etwa 10 Kilometer nordöstlich der Hamburger Stadtgrenze. Norderstedt, der Flughafen und Hamburg können schnell erreicht werden.

Die Stadt ist sowohl über die Autobahn A7 als auch über den regionalen Nahverkehr (AKN) optimal an Hamburg angebunden. Ab 2027/2028 soll zudem der aktuell im Bau befindliche Ausbau der Bahnlinien zum direkten Befahren der S-Bahn abgeschlossen sein. In Quickborn gibt es sämtliche Schulformen sowie verschiedene Kindergärten und Kitas. Ein vielfältiges Freizeitangebot bieten diverse Vereine, Sportstudios und ein Freibad. Das unweit gelegene Quickborner Himmelmoor, ist das größte Hochmoor Schleswig-Holsteins und bietet ergänzende Erholungs- und Entdeckungsmöglichkeiten. Der Ortskern von Quickborn, der alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte sowie den ZOB/Bahnhof beherbergt, ist etwa 15 Gehminuten vom Haus entfernt. Das Anwesen selbst befindet sich in einer attraktiven Ortsrandlage, direkt angrenzend an ausgedehnte Wald- und Wiesengebiete, die zu Spaziergängen einladen.

Norderstedt, der Flughafen und Hamburg können schnell erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Galerie



Gartenseite mit Terasse



Frontseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit viel Licht



Faltwerktreppe in Kirschholz

Exposé - Galerie



Wohnküche mit offener Falttür



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Tunnelkamin

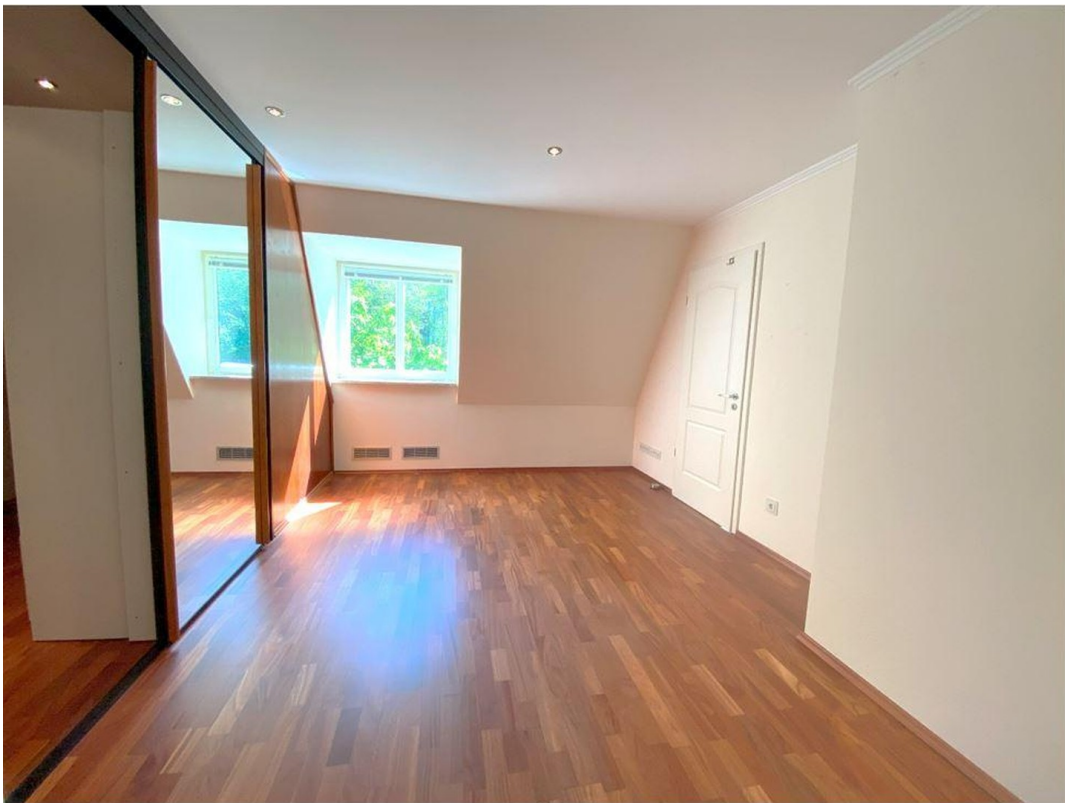


Home Office mit Tunnelkamin

Exposé - Galerie



Master Schlafzimmer

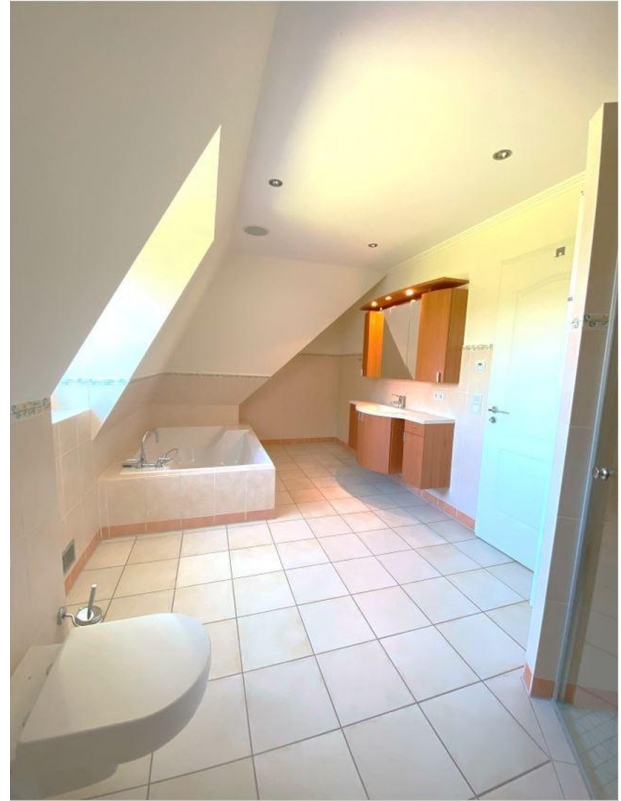


Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Masterbad inkl. Dusche



Kind1

Exposé - Galerie



Bad2



Kind2

Exposé - Galerie



Kind3



Privatkino mit 10 Plätzen