

Exposé

Einfamilienhaus in Bahrenfleth

Ökologisch gebautes Holzhaus u. Nebengebäude



Objekt-Nr. OM-372800

Einfamilienhaus

Verkauf: **470.000 €**

25569 Bahrenfleth
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	6.000,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	188,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein zweigeschossiges Holzhaus mit großem Nebengebäude in unverbaubarer ruhiger Lage am schiffbaren Fluss. Ökologisch gebaut (Holzständer mit Fermacell und ökologischem Dämmstoff), eine zweigeschossige Garage/Werkstatt, ein Gartenschuppen z.B. als Stall

Grundstücksgröße am Haus 2500 m² zzgl. Miteigentumsanteil Deich und Deichvorland (ein Fünftel von 17000 m²)

Wohnhaus

erbaut 1991, 188 m² Wohnfläche;

EG mit offenem Wohn-Ess-Bereich mit Küche, 2 weitere Zimmer, jeweils mit eigenem Zugang zur Terrasse, ein Bad mit Dusche und Badewanne und ein Hauswirtschaftsraum.

Im OG ein großes, helles Wohnzimmer mit schönem Balkon, zwei Kinder-/Gäste-Zimmer, ein kleines Duschbad.

Im EG sind im Flur und Wohnbereich sowie Bad Fliesen verlegt, das OG hat Dielenboden.

Heizungen: Gastherme von 2023 beheizt die Fußbodenheizung und Heizkörper.

Im EG befindet sich im Wohnbereich ein effizienter Kachelofen mit angebautem Wärmetauscher und Staubsammler. Die Warmluft des Ofens kann über einen Luftkanal in das große Wohnzimmer des OG geleitet werden. Die Fenster der Wohnräume des EG sind mit elektrischen Rollläden ausgerüstet.

Glasfaser-Anschluss; Primärenergieverbrauch B, Gesamtenergieverbrauch D

Das Grundstück ist mit einer erneuerten Hauskläranlage (2021) ausgestattet (ökologisch und kostengünstig)

Nebengebäude

70m² Grundfläche; 1 1/2-geschossig mit Doppelgarage mit elektrischem Rolltor (groß genug für z.B. VW-Bus mit Hubdach, 5m x 2,15 m).

Werkstatt im EG mit Grube, darüber Holzwerkstatt, im Spitzboden darüber großer begehbarer Stauraum; erbaut 1999 in ökologischer Holzständer-Bauweise

Garten

18 gepflegte Obstbäume (Apfel, Birne, Quitte, Walnuss), zwei gut tragende Weinstöcke (ein roter, ein weißer) und viele Beerensträucher (Johannis- und Heidelbeeren), große Beetflächen für mögliche Selbstversorgung

Lage

Sehr ruhige, malerische Sackgassen-Lage direkt am Deich (mit Schafen zur Beäsung); Fahrrad-Wanderweg (der 1000 Jahre alte Mönchsweg) vor der Tür;

die Stör mit eigenem Zugang;

HVV-Anbindung nach Hamburg; Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post usw. 5km in Kremperheide;

Kreisstadt Itzehoe (ca. 10km) bietet alle Versorgungsmöglichkeiten und weiterführende Schulen; nach Glückstadt an der Elbe sind es ca. 12 km;

mehrere Hafenvereine, eine Yachtwerft und mehrere Sportvereine sind gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Bei Interesse hinterlassen Sie uns Ihre Telefonnummer und Email-Adresse. Wir melden uns so schnell wie möglich bei Ihnen.

Bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick vom Deich aus



Exposé - Galerie



Nebengebäude



Feuerstelle

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kachelofen im Wohnbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Obergeschoss



Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



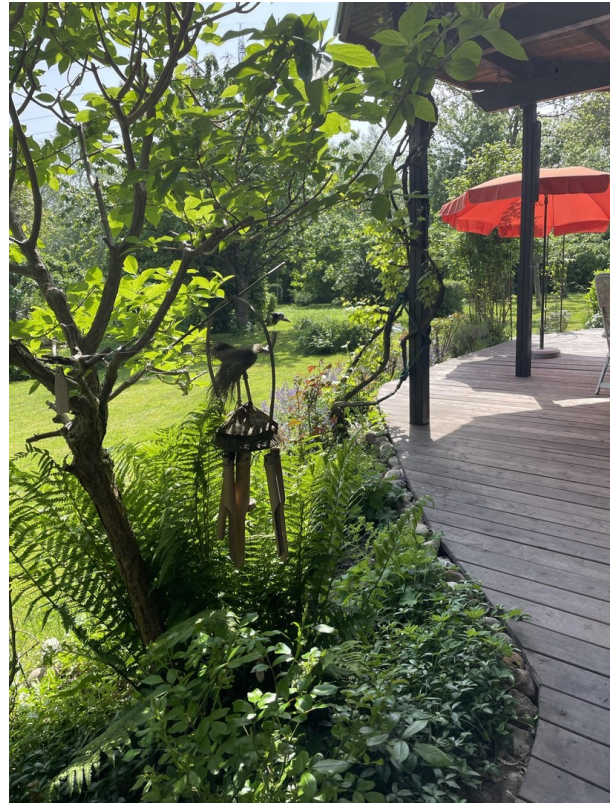
Exposé - Galerie



Dachboden



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Nebengebäude

Exposé - Galerie



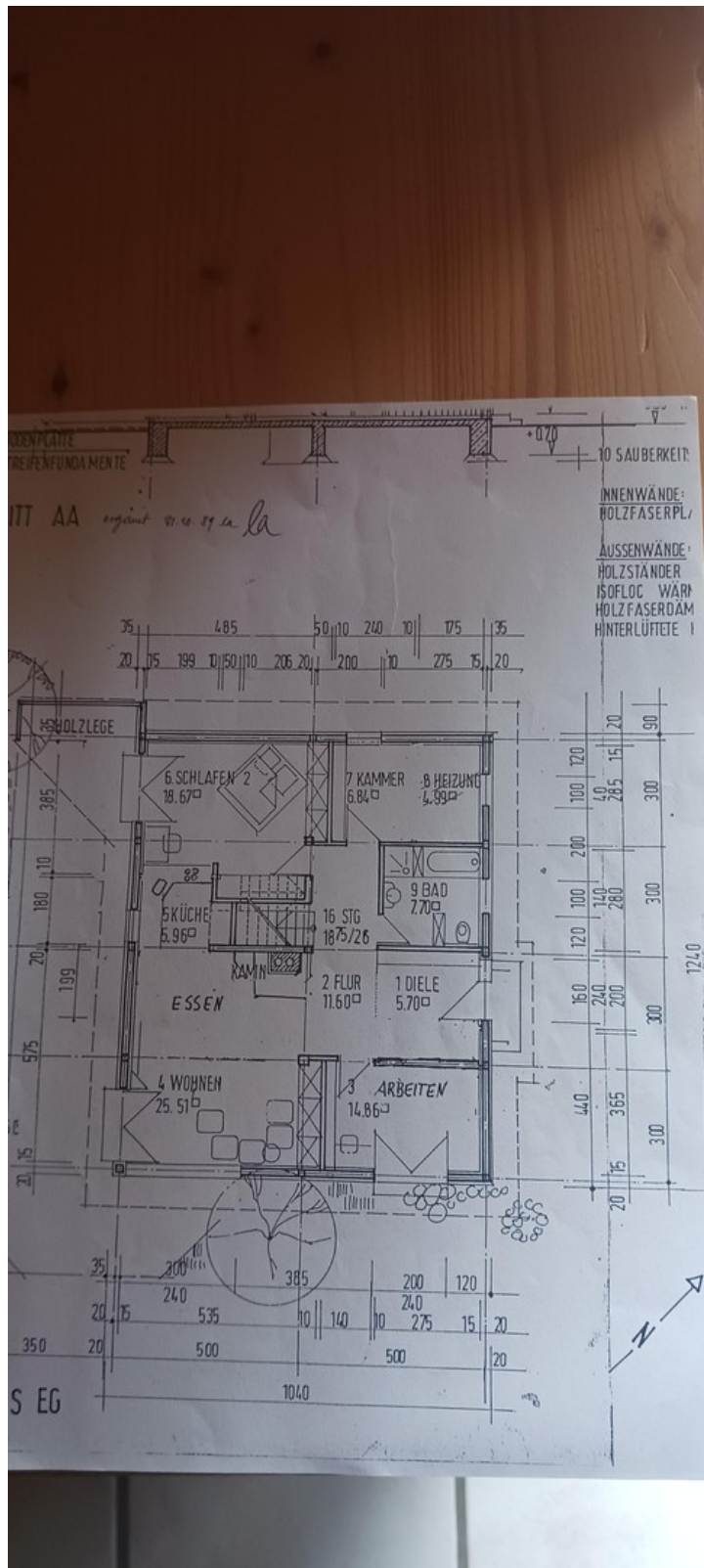
Holzwerkstatt über der Garage



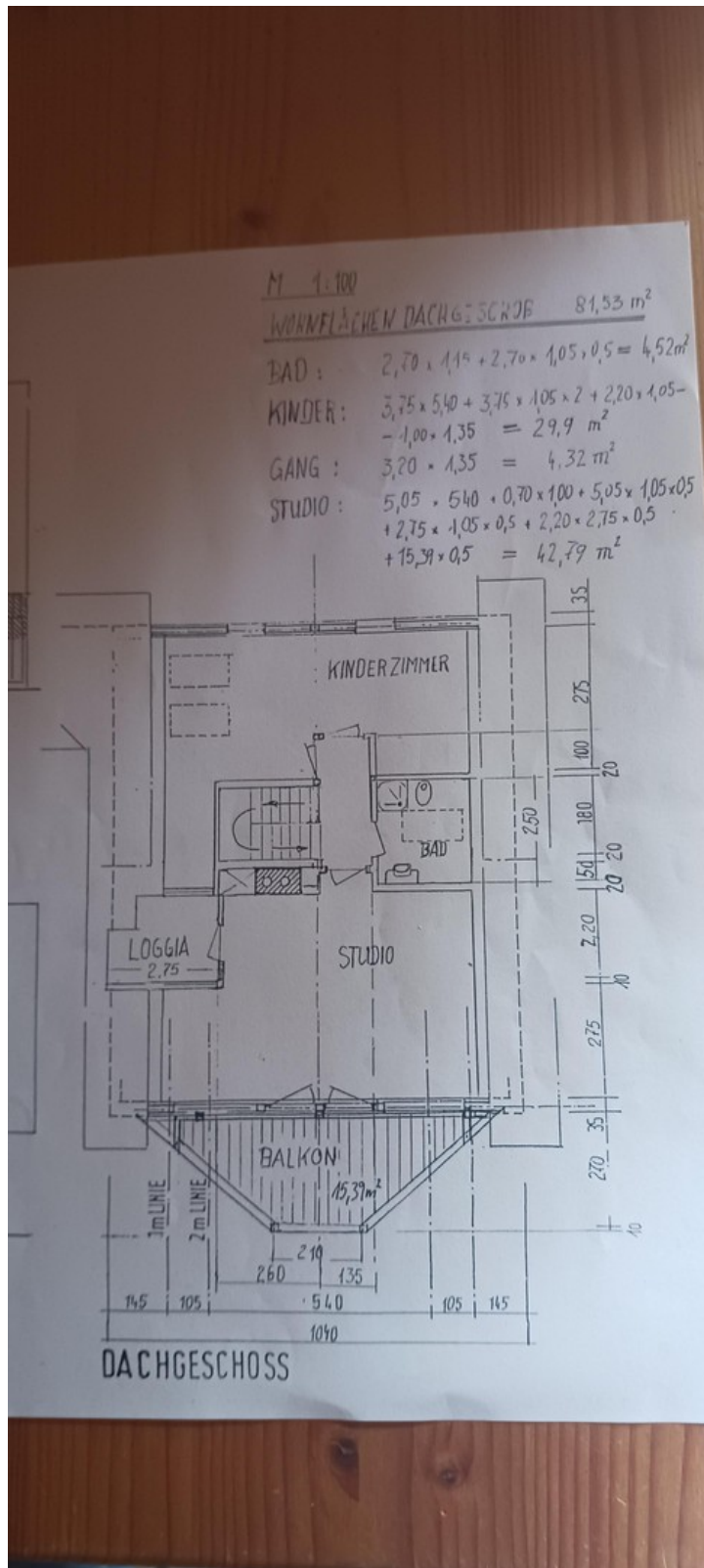
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

