

# Exposé

## Einfamilienhaus in Jersbek-Timmerhorn

### Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus mit Vollkeller in ruhiger Lage direkt am Feldrand



Objekt-Nr. OM-385039

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **875.000 €**

22941 Jersbek-Timmerhorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt in 2. Reihe und ist über die Zufahrt aus einer Spielstraße/Sackgasse erreichbar. Das im Landhausstil im Jahr 2001 erbaute Haus bietet mit 5 Zimmern auf 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie sowie Gäste.

Im komplett hell gefliesten Erdgeschoß befindet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Die große, helle Küche lädt zum Kochen und Verweilen mit der Familie und Gästen ein und hat eine Terrassenfenstertür, die zur im Südosten liegenden sonnigen Frühstücksterrasse führt. Ein kleines Gästezimmer sowie ein praktisches Dusch-WC mit Urinal und Handtuchtrockner runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer mit Holzfußboden (OSB), mit großen Fenstern und Blick über das Feld für Sie und Ihre Kinder. Das großzügige, helle Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Handtuchtrockner, WC und Urinal ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine energieeffiziente Wärmedämmung und die Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoß sorgt für zusätzlichen Komfort. Außerdem ist der Spitzboden mit 2 Heizkörpern und der große Hobby/-Mehrzweckraum im Keller mit einem Heizkörper ausgestattet.

Das Haus besitzt einen großzügigen Vollkeller, der komplett gefliest ist. Neben den Räumen für die Haustechnik und Lebensmittelvorräte gibt es einen großen Raum für Waschmaschine und Trockner etc., einen Werkraum und einen großen Hobby/Mehrzweckraum.

Ein Glasfaseranschluss (schnelles Internet) ist vorhanden.

Neben den beiden großzügigen Sonnenterrassen gibt es ein Carport für 2 PKW mit angrenzendem Geräteschuppen. Zusätzlich bietet die Auffahrt einen Stell-/Wendeplatz.

Der liebevoll angelegte Garten ist eine grüne Oase zum Entspannen, Spielen und Feiern.

Das Haus ist ideal für Familien, die in ruhiger Lage das Leben genießen möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen. Provisionsfreier Privatverkauf!

## Lage

Ruhige Lage direkt am Feldrand. Mit etwas Glück lassen sich Rehe, Kraniche und Störche beobachten.

Ein Discounter, Bäcker, Zahnarzt, Physiotherapeut, Frisör und zwei Restaurants sind fußläufig erreichbar. In der Nähe liegt auch das örtliche Bürgerhaus mit vielfältigen Kursangeboten und regen Vereinsaktivitäten. Der idyllisch gelegene große Spielplatz und der Bolzplatz im rückwärtigen Bereich des Bürgerhauses wird gern von den Familien mit Kinder genutzt.

Im nahegelegenen Ahrensburg (größte Stadt im Kreis Stormarn) und Bargtheide befindet sich eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kitas, kulturellen und Freizeitangeboten usw.

Entfernung zu den Stadtgrenzen Ahrensburg ca. 5 km, Bargteheide ca. 3 km, Hamburg/U-Bahn Hoisdüttel ca. 8 km, Bushaltestellen/Schulbushaltestelle fußläufig zu erreichen; Richtungen Bargteheide und Hamburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

