

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rellingen

### Mansarddachhaus mit Einliegerbereich zum Kauf



Objekt-Nr. OM-388535

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.599.000 €**

25462 Rellingen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.088,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Mansarddachhaus mit einer Wohn- Nutzfläche von 260 qm und überdachter 60qm Terrasse steht auf einem 1.088qm großen Grundstück in einer ruhigen, gepflegten Seitenstraße mit überwiegender Einzelhausbebauung , der unverbaubare Blick in die Natur mit morgentlichem Besuch von Fasan, Hase und Co. ist garantiert.

Freistehend vor dem Haus befindet sich eine 8m x 7m Doppelgarage, die z.Zt. zum Büro umgebaut genutzt wird. Ein Rückbau ist mit kleinem Aufwand möglich. Die Garage / das Büro ist beheizt und hat eine Strom-, Telefon und Wasserversorgung. Der Fußboden ist gefliest.

Ein Einzelcarport (Holz, weiß, Schindelband anthrazit) nebst Gerätehaus (Holz, anthrazit / weiß, Flachdach) befinden sich ebenfalls im vorderen Bereich der Hauszufahrt.

Parkmöglichkeiten für 3 weitere Fahrzeuge sind zusätzlich auf dem Grundstück gegeben.

Im hinteren Bereich des Grundstücks steht ein ca. 25qm großes massives Holz- Gartenhaus. z.Zt. dient das Häuschen als Lagerstätte für Gartenmöbel und Terrassenzubehör.

Der gesamte Grundstücksgrenzbereich ist mit einer „Gawron“- Zaunanlage eingezäunt. Die Grundstückszufahrt besitzt eine elektrische Toranlage mit Handsender.

KAUFPREIS EUR 1.599.000,--

Erklärung zur Kaufpreisfindung:

Der Neubau eines Einfamilienhauses in dieser Bauweise und Ausführung

lässt sich wie folgt kalkulieren :

Neubau ohne KG 160 qm x € 4.500,-- € 720.000,00

Neubau KG Einliegerbereich 90 qm x € 2.000,-- € 180.000,00

Terrasse überdacht 60 qm € 50.000,00

Doppelgarage 7 m x 8 m € 80.000,00

gesamt € 1.030.000,00

+ Baunebenkosten 15% € 154.500,00

+ Außenanlagen 10% € 103.000,00

Neubaukosten gesamt ohne Grundstück € 1.287.500,00

+Grundstück 1.088 qm x € 650,-- € 707.200,00

Haus mit Grundstück gesamt € 1.994.700,00

Unsere Kaufpreisvorstellung € 1.599.000,00

ohne Makler

## Ausstattung

Massive Bauweise, Stein auf Stein

Rotes Verblendmauerwerk mit zusätzlicher Imprägnierung gegen Schmutz, Algen und Feuchtigkeit

Haustür Holz, weiß Mehrfachverriegelung

Außenbeleuchtung hochwertige Kupferleuchten

Ringdrainage / Schacht am Haus

Regenentwässerung Haus u. Grundstück, Schacht auf dem Grundstück

Dacheindeckung, Tonpfanne schwarz – glasiert.

Dachrinnen- und Fallrohre in Kupfer

Dachunterstand rundum Beleuchtung Aufbaustrahler LED über Bewegungsmelder oder Schalter schaltbar

Holzfenster weiß, isolierverglast im EG zusätzlich einwurfhämmernd ab- klappbare Sprossen

Souterrainfenster / Einliegerbereich schmiedeeiserner Einbruchschutz

Bewegungsmelder über rundum Außenbeleuchtung in LED

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

In idyllischer Lage in einer ruhigen Seitenstraße wohnen ,leben und auch arbeiten in der grünen Gemeinde Rellingen.

Rellingen ist eine Gemeinde im Kreis Pinneberg, die zur Metropolregion Hamburg zählt. So verbinden sich Landleben und Großstadtnähe auf ideale Weise. Mit rund 14.300 Einwohnern ist Rellingen geprägt von idyllischem, ländlichen Ambiente, verfügt jedoch über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Diverse Sportvereine und kulturelle Einrichtungen runden das Angebot ab.

Mit der A23 und den S-Bahn-Stationen Thesdorf, Halstenbek und Pinneberg in unmittelbarer Nähe verfügt Rellingen über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt Hamburgs ist so per PKW, aber auch mit der S-Bahn in rund zwanzig Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Der Garten

# Exposé - Galerie



Der Garten

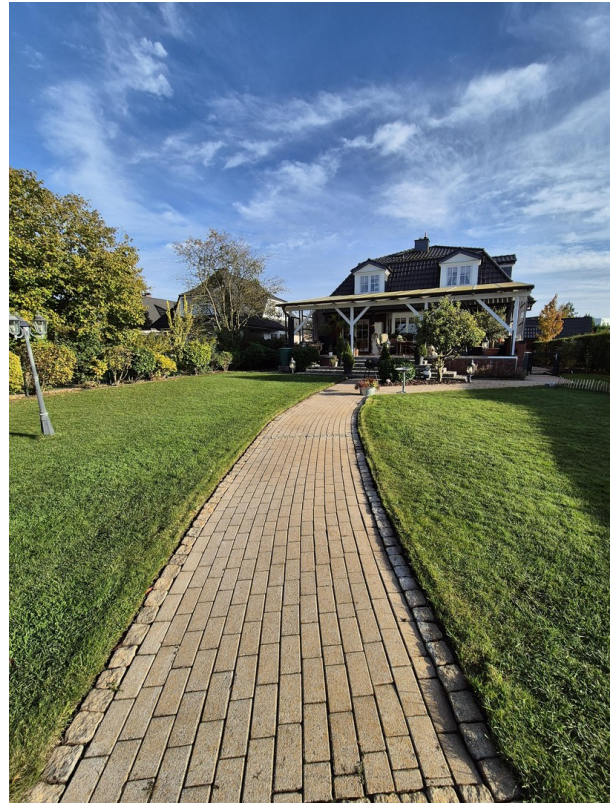


Der Garten

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Blick auf die Terrasse



Blick auf den Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf die Doppelgarage



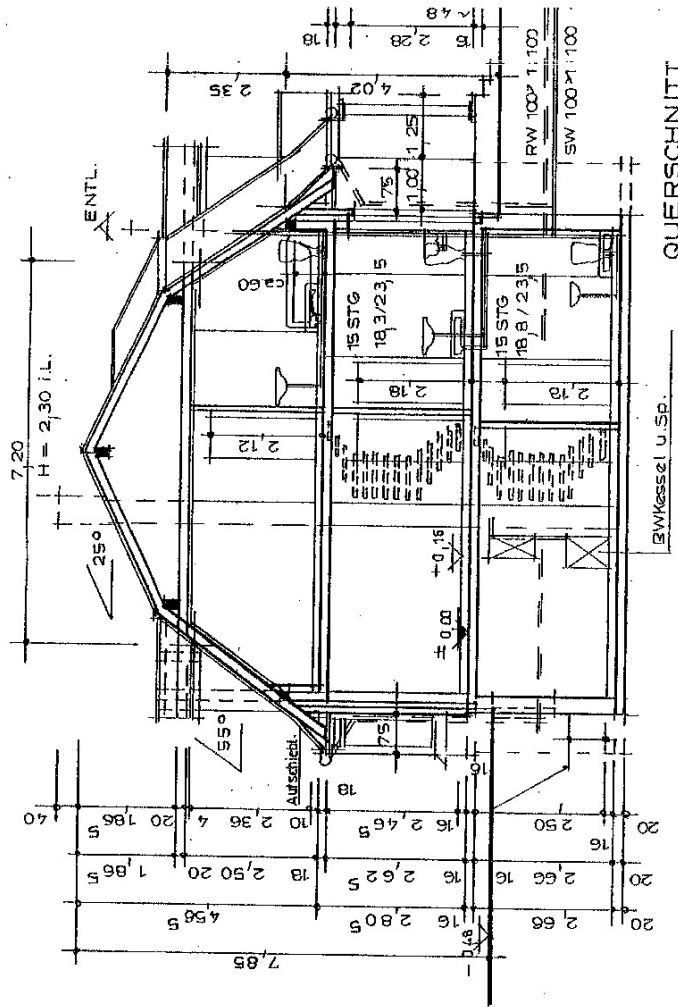
Blick auf die Doppelgarage







# Exposé - Grundrisse



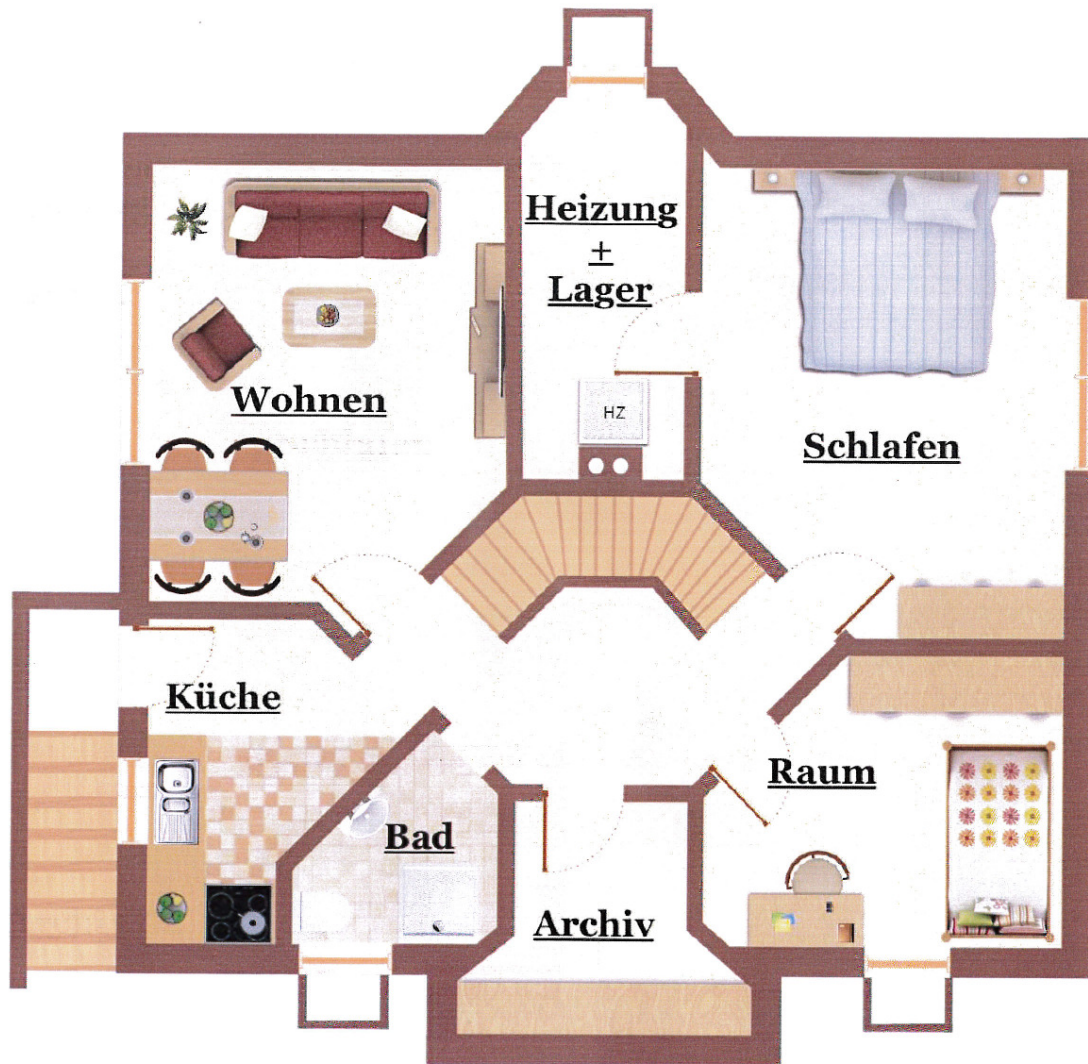
QUERSCHNITT

- Sperrung nach Vorschrift
- RW/SW Einlsg. in ört. Entw.
- Notwendigkeit Hebeanlage prüfen

ZUR BAUGENEHMIGUNG  
 Nr. 43/133.3.1.1/...  
 vom 30. OKT. 2003

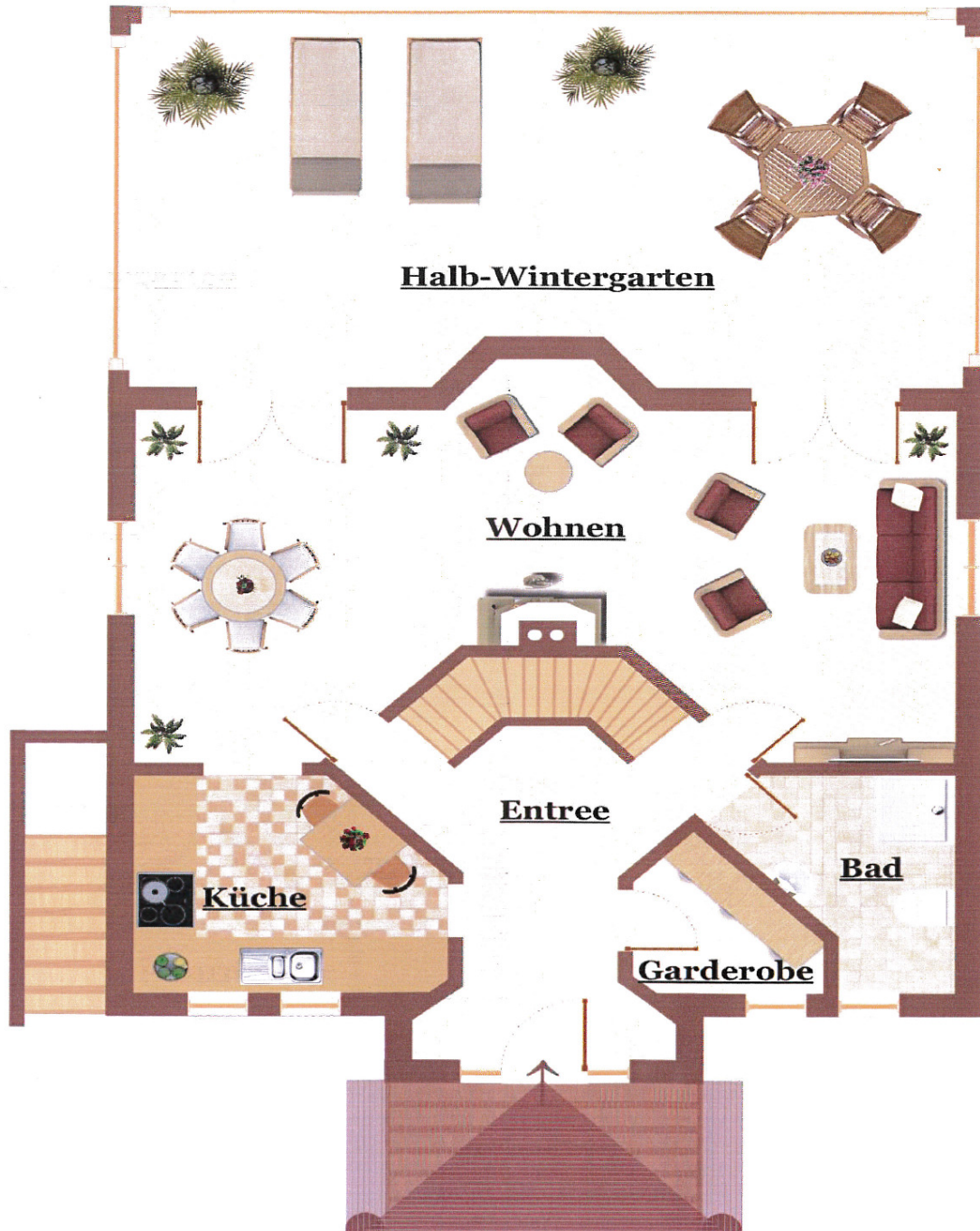
# Exposé - Grundrisse

## Einliegerbereich



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

