

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rellingen

### Doppelhaushälfte im Versatz Walmdachhaus mit Weitblick



Objekt-Nr. **OM-405206**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Meincke

25462 Rellingen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

GELEGENHEIT 599.000€!!

Traum Walmdach-Haus mit Weitblick

insgesamt 180m<sup>2</sup> Wfl./NFfl.

Dieses elegante Haus liegt in rückwärtiger Lage und hat einen traumhaften Blick über Felder bis zur historischen Rellinger Kirche...

es befindet sich stadtnah zum Rellinger Dorfkern.

\*Erdgeschoss offener Raum als Wohn/- Ess/- Küchenbereich-

Gäste WC mit Dusche und Flur.

\*Obergeschoss großzügiges Schlafzimmer und exklusives Bad mit Sauna sowie ein Balkon

\*Untergeschoss - Büroraum - Abstellraum - Hauswirtschaftsraum - eigener Eingang.

## Ausstattung

Der großzügige Wohn/-Ess/-Küchenbereich öffnet sich zu einem ganz besonderen und ausserordentlich gepflegten und hochwertig ausgestatteten Gartenbereich. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung, einem wahnsinnig schönen Weitblick über Felder.

Es wurden ca. 160m<sup>2</sup> (!) exklusive Keramikfliesen für die Rundumterrasse verlegt.

Bei der Wohnflächen Berechnung wurden 25% der Terrasse mit eingerechnet.

Gegen Abend können Sie die Rehe/Fasane und den Sonnenuntergang beobachten, bei einem Glas Wein/Sundowner den Tag ausklingen lassen ....

Für schöne Partys gibt es ein hochwertiges Partyhaus mit Terrasse, von der Sie einen tollen Blick auf das exklusive Haus haben.

Die gerade eingebauten High-End-Sprossenfenster (3fach verglast) setzen luxuriöse Akzente in die elegante rote Klinkerfassade des Walmdachhauses.

Ein Kamin mit großer Glasfront im Wohnzimmer ist perfekt für kuschelige Abendstunden.

Die elegante, offene weisse Küche mit Bartresen lädt zu Kochabenden mit Freunden ein.

Über die weisse Holztreppe gelangt man in das ebenfalls großzügige Obergeschoss.

Hier befindet sich ein sehr großes Schlafzimmer, mit anschliessendem Bad.

Das exklusive Bad mit Granitwaschtisch, Eckbadewanne und Regenschauer-Dusche wurde auch noch mit einer Sauna ausgestattet. Hier wurden wirklich tolle Ideen verwirklicht.

Der Balkon der ebenfalls einen einzigartigen Blick bietet ist perfekt für die Abendstunden geeignet, hier zeigen sich die schönsten Sonnenuntergänge.....

Im Souterrain ist viel Platz für ihre Hobbys-Büro-Fitness oder auch für Gäste, denn es gibt eine zweite Haustür in diesen Bereich.

Eingelassene Spots eine Deckenhöhe von 2,30m sowie eine Fussbodenheizung.

Die neue Heizung, aus 2023 lässt sich bequem über App steuern, ebenso wie das Lichtsystem des Hauses und Videoüberwachung.

Sie erwerben hier einen echten Erholungstraum, einzigartig und individuell gestaltet!!!

Es handelt sich hier um ein Nichtraucher Objekt!!

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor!

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Es liegt in zweiter Reihe mit absoluter Privatsphäre.

Das Haus liegt verkehrsgünstig - Anbindung A23 - und in der Nähe von S-Bahn Station sowie Busverbindung in unmittelbarer Nähe.

Die Gemeinde hat ca. 15000 Einwohner - der Ortskern bietet kleine Geschäfte und viel Kulturelles.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Gewächshaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick vom Grundstücks Ende

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Essecke

# Exposé - Galerie



EG Essecke



EG Essecke

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG - OG Treppe

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

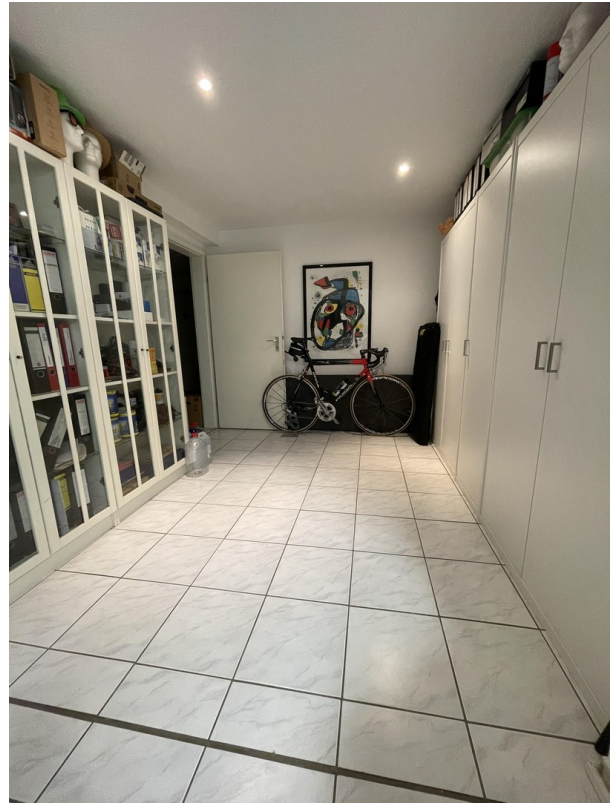


OG Bad

# Exposé - Galerie



UG Büro, Fitness



UG Büro, Fitness



Blick auf Rellinger Kirche

# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Besuch Störche

# Exposé - Galerie



und Rehe

# Exposé - Grundrisse

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl?)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume <sup>3)</sup> qm	Gewerbl. <sup>4)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>5)</sup> qm
<u>EINE HAUSHÄLFTE</u>						
<u>Erdgeschoß</u>						
1	Diele 2.10 x 2.135 = 4.48 + 2.26 x 1.875 = 4.24 - 0.90 x 1.50/2 = 0.68  8.04 x 0.97				7.80	
2	WC 1.76 x 1.76 x 0.97				3.00	
3	Küche 2.375 x 3.165 x 0.97	1		7.29		
4	Wohnen und Essen 7.415 x 5.075 = 37.63 + 3.165 x 1.81 = 5.73 + 1.00 x 1.81/2 = 0.91 + 0.915 x 2.25 = 2.06 + 0.915 x 2.885 = 2.64 - 0.42 x 0.75 = 0.32  48.65 x 0.97	1	47.19			
	<u>Erdgeschoß</u>	2	47.19	7.29	10.80	
			65.28 m <sup>2</sup>			
<u>Dachgeschoß</u>						
5	Flur 1.00 x 1.75 x 0.97				1.70	
Ort, Datum		Unterschrift des Planverfassers				
Bokholt-Hanredder, 10.02.94						
Fußnoten s. Rückseite!						

# Exposé - Grundrisse

25469 Halstenbek, Heideweg 119 a		Pinneberger Straße				
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl <sup>1)</sup>	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume <sup>3)</sup> qm	Gewerbl. <sup>4)</sup> bzw. Wirtsch.-R. <sup>5)</sup> qm
6	<p>Bad</p> $(5.815-1.00/2) \times (3.75-1.00/2) = 17.27$ $- 1.10 \times 2.25 = 2.48$ $+ 3.27 \times (0.26 + 1.00/2) = 2.49$ $+ 1.59 \times (0.26 + 1.00/2) = 1.21$ <hr/> $18.49 \times 0.97$				17.94	
7	<p>Schlafen</p> $(6.875-2 \times 1.00/2) \times (4.89-1.00/2) = 25.79$ $- 0.50 \times 0.74 = 0.37$ $+ 3.50 \times 0.51/2 = 0.89$ $+ 1.59 \times (0.26 + 1.00/2) = 1.21$ <hr/> $27.52 \times 0.97$	1	26.69			
			26.69		19.64	
	Dachgeschoß	1	46.33 m <sup>2</sup>			
<p><u>ZUSAMMENSTELLUNG</u></p> <p>Erdgeschoß: 2 Räume 65.28 m<sup>2</sup></p> <p>Dachgeschoß: 1 Raum 46.33 m<sup>2</sup></p> <hr/> <p>3 Räume 111.61 m<sup>2</sup></p> <p>=====</p>						
Ort, Datum			Unterschrift des Planverfassers			
Bokholt-Hanredder, 10.02.94						

Fußnoten s. Rückseite!

# Exposé - Grundrisse

