

# Exposé

## Bungalow in Itzehoe

**Hochwertiges Einfamilienhaus mit exklusiver  
Ausstattung | provisionfrei**



Objekt-Nr. OM-405549

### Bungalow

Verkauf: **679.000 €**

25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exposé – hochwertiges Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung | provisionfrei

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 650 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1980 – Kernsanierung 2022
- Zimmer: 5
- Badezimmer: 2 + 1 Gäste-WC
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Keller: Teilunterkellert
- Stellplätze: Großzügige Auffahrt mit mehreren PKW-Stellplätzen

### Highlights

#### ☆☆ Exklusive Ausstattung in der Küche

- Komplett ausgestattet mit hochwertigen Miele Geräten: integrierte Kaffeemaschine, Weinkühlschrank und flächenbündige Abluftanlage.
- Armaturen und Spülbecken von Villeroy & Boch.
- Moderne Kücheninsel mit großzügigem Stauraum und hochwertiger Arbeitsplatte.
- Designpendelleuchten als stilvolles Highlight.

### Wohnen & Wohlfühlen

- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Raumaufteilung.
- Echtholz-Natur-Eichenparkett in den Wohnräumen.
- Großflächige, elegante Fliesen in den Bädern.
- Moderner Kamin für gemütliche Abende.
- Integrierte Ambientebeleuchtung innen und außen für stimmungsvolle Atmosphäre.

### Wellness pur

- Zwei moderne Badezimmer und ein Gäste WC mit exklusiver Ausstattung.
- Toiletten und Badewanne von Villeroy & Boch – hochwertige Markenqualität für zeitlose Eleganz.
- Gäste-WC und Badezimmer mit stilvollen Naturstein-Waschbecken.

### Außerbereich

- Vollständig angelegte Gartenanlage mit automatischer Bewässerung.
- Spiellandschaft für Kinder integriert.
- Echte Olivenbäume in den Beeten.

- Großzügige Terrasse

Besonderes Extra: Turnraum für Groß & Klein

- Im Untergeschoss befindet sich ein durchdachter Bewegungs- und Turnraum.
- Ideal für Sport, Spiel und Bewegung – für Kinder und Erwachsene.

Technik & Komfort

- Smarthome-System für Licht, Musik und Außenanlagen
  - Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme.
  - Energieeffiziente Kernsanierung im Jahr 2022
- 

Nutzung

- 5 Zimmer, davon aktuell genutzt als Kinderzimmer, Büro und Schlafzimmer.
  - Flexible Raumgestaltung möglich – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice.
- 

Fazit

„Ein einzigartiges Zuhause, das modernste Technik, exklusive Ausstattung und stilvolle Architektur vereint – kernsaniert, hochwertig und bereit für Menschen, die das Besondere suchen.“

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Besonderer Hinweis

Das Objekt wird privat verkauft – es fallen somit keine Maklergebühren an.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Lagebeschreibung Itzehoe

Die Kreisstadt Itzehoe liegt im Herzen von Schleswig-Holstein, rund 50 Kilometer nordwestlich von Hamburg, und zählt zu den gefragtesten Wohnorten in der Region. Mit ca. 32.000 Einwohnern vereint Itzehoe die Vorteile einer überschaubaren, naturnahen Stadt mit der Nähe zur Metropole Hamburg.

Verkehrsanbindung

- Direkter Anschluss an die A23 – Hamburg ist in nur ca. 40 Autominuten erreichbar.
- Sehr gute Bahnverbindungen: mehrmals stündlich fahren Züge nach Hamburg (ca. 35–40 Minuten Fahrtzeit).
- Der Flughafen Hamburg ist in rund 50 Minuten erreichbar.

## Infrastruktur

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten von Fachgeschäften bis zu modernen Einkaufszentren.
- Ärzte, Apotheken, Klinikum Itzehoe sowie sämtliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich direkt vor Ort.
- Breites Bildungsangebot: Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen und sogar eine Hochschule (Fachhochschule Westküste).

## Freizeit & Natur

- Naherholungsgebiete wie die Störwiesen, das Theater Itzehoe oder zahlreiche Sport- und Freizeitangebote bieten Abwechslung für Jung und Alt.
- Die Nordseeküste ist in weniger als einer Stunde erreichbar.
- Rad- und Wanderwege entlang der Stör sorgen für naturnahe Freizeitgestaltung.

## Wohnqualität

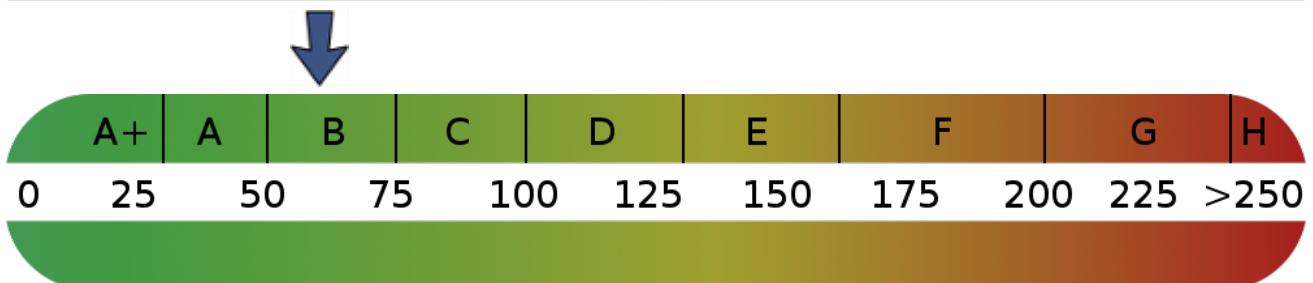
- Itzehoe gilt als familienfreundlich mit einem hohen Freizeitwert und guten Betreuungsmöglichkeiten.
- Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu Hamburg ist Itzehoe ein beliebter Standort für Pendler.
- Der Immobilienmarkt ist im Vergleich zur Metropolregion Hamburg noch moderat, bietet aber durch die hohe Nachfrage attraktive Wertsteigerungspotenziale.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

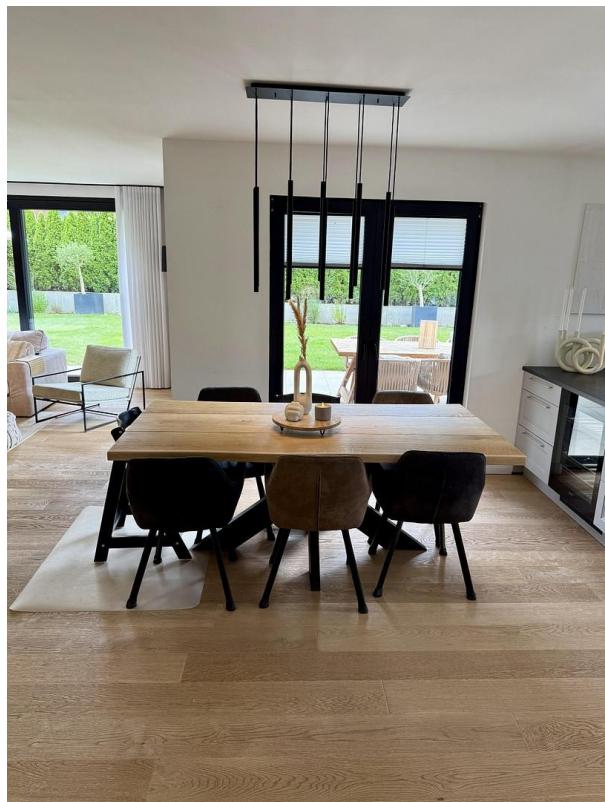


## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC

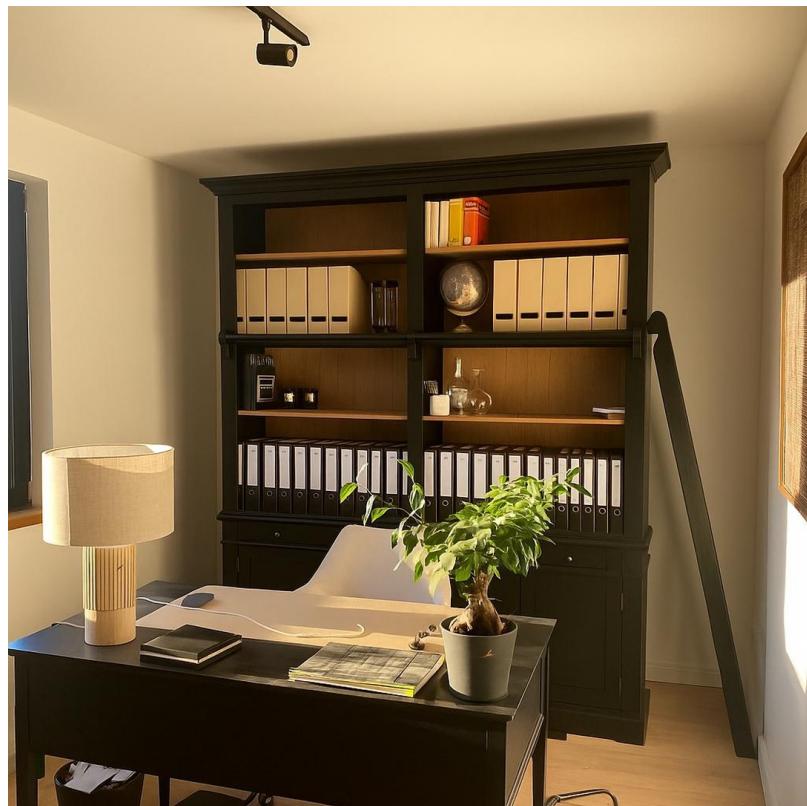


Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Büroausschnitt

# Exposé - Galerie



Turnraum



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse II