

Exposé

Einfamilienhaus in Neu Wulmstorf

Einfamilienhaus im Friesenstil mit Doppelgarage und Garten



Objekt-Nr. **OM-417216**

Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:
Daniela Peters

21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	761,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	174,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Friesenhaus für Genießer wurde im Jahr 2010, mit hochwertigen Materialien, in Massivbauweise (Handstrichklinker) errichtet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 174 qm, verteilt auf 5 Zimmer, 2 Bäder und einen Hauswirtschaftsraum bietet es nicht nur Familien sondern auch Paaren im Home-Office viel Platz. Zusätzlich ist noch eine Ausbaureserve von 29 qm im Spitzboden vorhanden. Die Rundbogenfenster dort lassen viel Licht in den Raum und geben ihm eine besondere Optik.

Der Eingangsbereich mit der offenen Galerie empfängt einen freundlich, offen und lichtdurchflutet. Die geschwungene Vollholztreppe bietet einen repräsentativen Anblick.

Vom Eingangsbereich geht der Hauswirtschaftsraum ab, der neben einem Anschluss für eine Waschmaschine auch über eine Kleiderrutsche verfügt. Dieser Raum ist praktisch als Abstellraum und Garderobe und hat einen direkten Zugang zu der großen Doppelgarage, die Platz für 2 Fahrzeuge und viel Stauraum für Gartenmöbel, Gartengeräte, Fahrräder, Brennholz etc. bietet. Die Garage ist mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet sowie einer Elektroheizung, die bei Bedarf (z.B. Garagenpartys) für Wärme sorgt. Darüber hinaus gibt es noch einen weiteren Stellplatz auf dem Grundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem das Gäste-WC, die Küche, das Wohnzimmer und noch ein weiterer Raum, der als Home-Office oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die Küche und das große Wohnzimmer gehen offen ineinander über, können aber bei Bedarf durch eine in der Wand verlaufende Schiebetür voneinander getrennt werden. Die großen, bodentiefen Fenster lassen viel Licht in die Räume und ermöglichen den direkten Zugang auf die große Terrasse und in den Garten. Gemütlichen Kochabenden mit Freunden und Familie steht hier nichts im Weg.

Im Herbst und Winter verbreitet der große, geschlossene Kamin im großen lichtdurchfluteten Wohnzimmer eine gemütliche und warme Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Ankleide- /Schlafzimmer mit einer Kleiderrutsche in den Hauswirtschaftsraum sowie zwei weitere (Schlaf-)Zimmer und ein sehr großes Badezimmer - das "Private Spa".

In allen Wohnräumen ist Laminat in Landhausdielen-Optik verlegt. Im

Hauswirtschaftsraum und in den Bädern sind großformatige Bodenfliesen verlegt.

Das Haus verfügt über eine Gastherme sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein aktueller Gebäudeenergieausweis weist die Energieeffizienz-Klasse B aus.

Der vollständig (hundesicher) eingezäunte Garten verfügt über eine Rasenfläche, ein Hochbeet aus Findlingssteinen und eine Kräuterspirale sowie Obstbäume und -sträucher.

Für die Gartenbewässerung gibt es, zusätzlich zu einem Außenwasserhahn, einen unterirdisch verbauten Regenwassertank (der das Regenwasser von den Dachrinnen sammelt) und der mit einer elektrisch betriebener Pumpe, zur Bewässerung des Gartens ausgestattet ist. Die von Lavendel und Rosen eingerahmte Terrasse und ein Wasserspiel sorgen für Entspannung und Entschleunigung.

Ausstattung

Bäder:

Das große Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine freistehende Badewanne und Waschtische vom Designer Philippe Starck (Serie Starck 1). Die Regendusche und eine Wasserfallduche von Duravit und Dornbracht, jeweils mit Handbrause, sorgen für Wohlfühlmomente und Entspannung. Zudem ist ein vorbereiteter Stromanschluss und ausreichend Platz vorhanden um eine Sauna im Badezimmer zu integrieren. Das Gäste-WC verfügt ebenfalls über eine Regendusche mit zusätzlicher Handbrause. Ein besonderer Blickfang ist der von einem Tischler individuell angefertigte Waschtisch mit rundem Waschbecken und Designer-Armatur im Gäste-Bad.

Küche:

Die helle, im modernen Landhausstil eingerichtete Küche verfügt über eine Kochinsel (Herd mit Umlufthaube, Backofen mit Pyrolyse) und einen Geschirrspüler sowie einen amerikanischen Kühlschrank mit Gefrierfächern und Ice-Crasher.

Allgemein:

Handstrichklinker Westerland Antik, Kupferdachrinnen

Alle Räume werden durch eine Fußbodenheizung beheizt und die Bäder verfügen zusätzlich über einen Handtuchhalter-Heizkörper.

Sicherheit:

Alle Räume im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, die sich sowohl einzeln als auch über eine Zentrale schalten lassen. Fenster mit Sicherheitsglas und eine umlaufende Pilzkopfverriegelung sorgen für Sicherheit. Die Außenbeleuchtung ist mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden.

Freuen würde ich mich, wenn Sie mir auch ein paar Zeilen über sich schreiben würden.

Lage

Die Gemeinde Neu Wulmstorf, schließt sich im Südwesten direkt an

die Hansestadt Hamburg an. Zwischen Buxtehude, dem alten Land und dem Regionalpark

Rosengarten gelegen, verfügt die Gemeinde über eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Hamburg. Vom S-Bahnhof Neu Wulmstorf erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 35 Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objektes.

Über die Autobahn A1 (Anschlussstelle Rade) ist auch Bremen gut erreichbar.

Der Ort verfügt über alle relevanten Nahversorgungsangebote, ein Familia-Markt befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Sackgasse, in einem Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe. In der Straße befinden sich sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Handel- und Handwerksbetriebe sowie ein Hotel.

Der Ort verfügt über ein Gymnasium, eine Oberschule, 2 Grundschulen und ein breites Angebot an Kindertagesstätten. Die Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Es stehen ein Freibad, ein Hallenbad und mehrere Sportanlagen zur Verfügung. Zudem gibt es ein beliebtes Kino im Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Frontansicht mit Rondel

Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Eingangsbereich im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



Gäste-Bad im Erdgeschoss



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Kochinsel Wohnzimmerblick



Wohnzimmer mit Esstisch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Entspannung im Garten

Exposé - Galerie

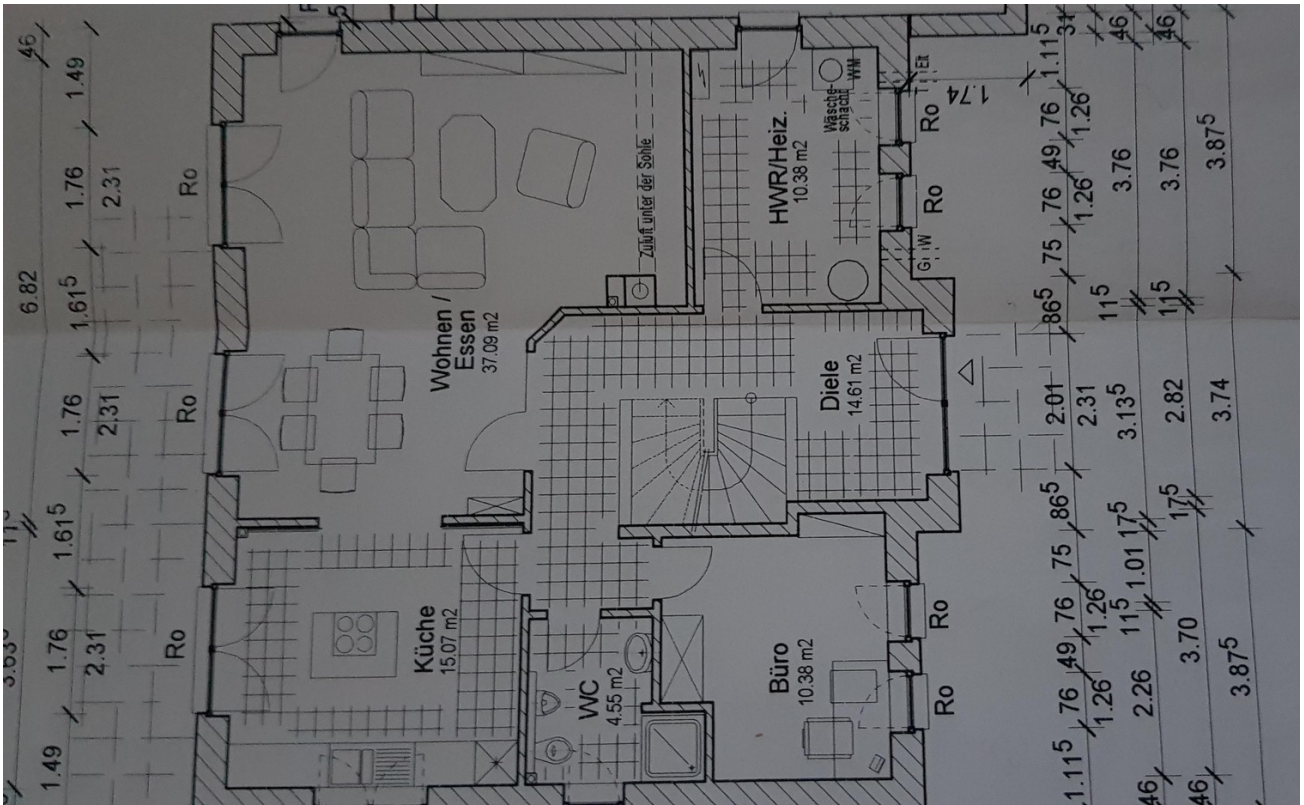


Garten mit Kräuterspirale

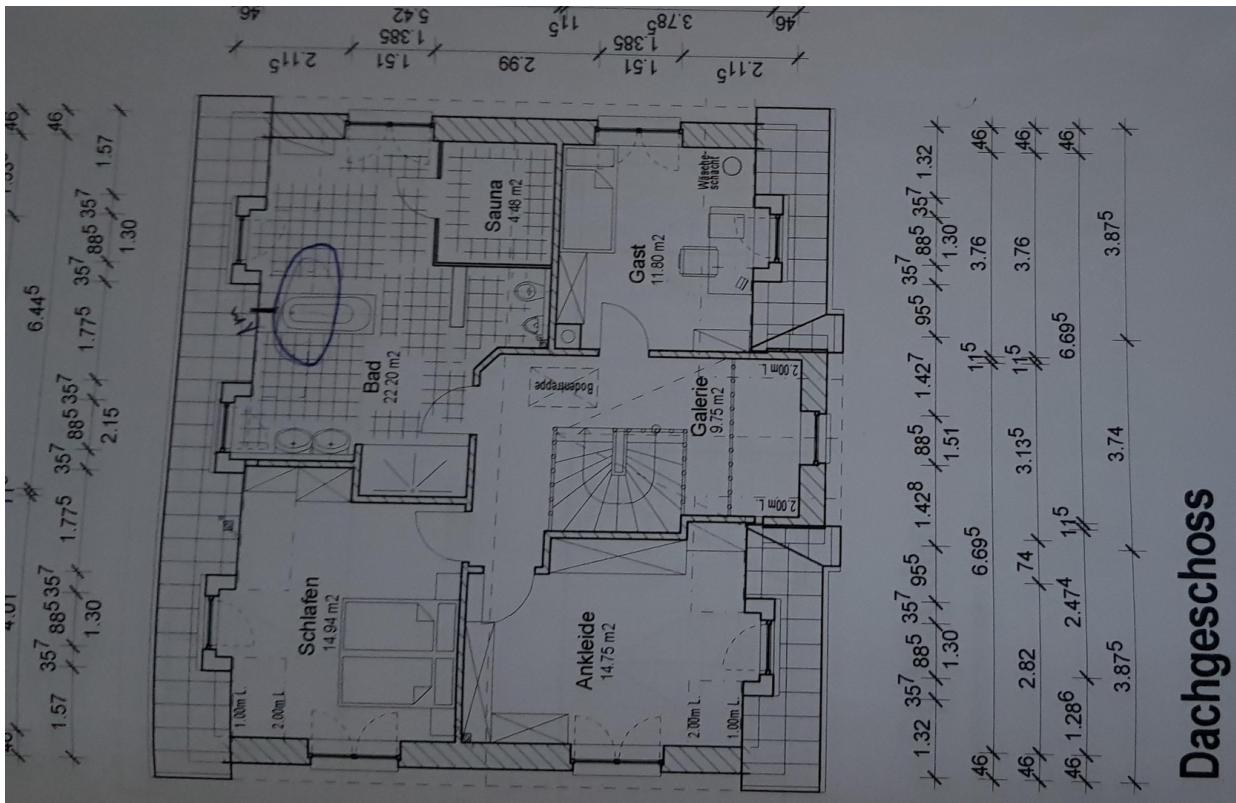


Frontansicht mit Friesenwall

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss