

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hammoor

**Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, optimale  
Verkehrsanbindung, BJ 2009**



Objekt-Nr. OM-419668

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

22941 Hammoor  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	634,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	14,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Highlights in Kürze:

- Wohn- & Nutzfläche von 129m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- alle Erdgeschossräume mit Terrassentüren
- im Obergeschoss auf der Südseite ebenfalls bodentiefe Doppelfenster
- ruhige Lage
- Garten von außen uneinsehbar
- komplett eingezäunt
- 2 Terrassen, Süd und Westseite
- große elektrische Außenjalousie
- Doppelgarage, eine davon per Funkfernbedienung zu öffnen
- zweiter Eingang über den Hauswirtschaftsraum.
- Dachboden als Stauraumfläche
- alle Räume sind hell und lichtdurchflutet
- Einbauküche
- Glasfaseranschluss
- Verkauf von Privat, keine Maklergebühr
- 10 m<sup>2</sup> Hauswirtschaftsraum zusätzlich zur Wohnfläche

Freuen Sie sich auf Ihr helles freundliches gute Laune zu Hause. Schon beim Reinkommen wirkt der Eingang mit der Glas durchsetzten Haustür und der offenen Treppe luftig und großzügig. Von hier kommt man in alle Räume.

Die Küche ist separat angelegt, so dass nach Herzenslust auch mal Fisch oder Kohl gekocht werden kann und der Wohn- und Essbereich davon unberührt bleibt.

Mit einer Größe von rund 35 m<sup>2</sup> lässt auch das Wohnzimmer viel Spielraum für kreative Nutzungen.

Auch eine Unterteilung des Wohnzimmers in zwei Räume ist denkbar, zum einen aufgrund der Größe und auch weil es über acht bodentiefe Terrassentüren verfügt.

Im Erdgeschoss befindet sich auch das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum.

Neben der Gastherme und der Stromversorgung bietet der Hauswirtschaftsraum mit seinen insgesamt 10qm viel Platz. Hier befinden sich Regale für Vorräte, Waschmaschine und Trockner.

(diese 10qm des HWR zählen als "Nutzfläche" und sind in der "Wohnfläche" nicht berücksichtigt)

Im Obergeschoß befinden sich auf der Südseite zwei sonnige Räume mit bodentiefen Doppelfenstern.

Auf der Nordseite befindet sich ein dritter Raum mit großem Doppelfenster, der perfekt geeignet ist als Schlafzimmer oder für Bildschirmtätigkeiten.

Direkt neben diesem Zimmer befindet sich das Bad mit Badewanne zum entspannen. Mit seinen modernen großen Fliesen ist das Bad nicht nur schick sondern auch wunderbar pflegeleicht.

Das Haus verfügt über einen quadratischen Grundriss, dadurch haben die Zimmer im Obergeschoss eine breitere Stehhöhe als allgemein üblich.

Auf Wunsch kann ein Hühnergehege mit Zwerghühnern übernommen werden.

Es sind diverse Selbstversorgerbeete angelegt worden, die sich auf Wunsch auch schnell wieder in Rasenfläche rückverwandeln lassen- so wie in diesem Inserat auf den Gartenbildern abgebildet.

(zur Veranschaulichung der Größe)

## Ausstattung

Die Fenster sind doppelt verglast und einbruchhemmend, das heißt diese sind mit einer Folie versehen, die einen Durchschlagen der Scheiben erschwert. Die Fenstergriffe verfügen für eine zusätzliche größere Sicherheit über Druckknöpfe. Ferner haben sowohl Fenster als auch die Außentüren zusätzlich zum üblichen Schließmechanismus in der Mitte weitere Einbruch erschwerende Schließungen im oberen und unteren Bereich.

Einige nützliche Dinge können im Haus verbleiben, wie z.B Gartenwerkzeuge, Mähroboter etc.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Lage. Die Thuja-Hecke trägt zusätzlich zu einem windstilleren und entspannten Gartenambiente bei.

Die Autobahnauffahrten A1, A21 und B404 sind lediglich 1,8 Kilometer entfernt und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an die Städte Hamburg, Lübeck, Kiel, Bad Oldesloe, Trittau und Schwarzenbek.

Geschäfte und Anbindung

- Famila, Aldi, Futterhaus, Toom in Ahrensburg: 6 km
- Bargteheide Innenstadt/Bahnhof: 5 km
- Aldi Bargteheide und künftig auch Hansebäcker Junge: je 3 km
- Hamburg Hauptbahnhof: 36 km (ca. 40 Minuten)
- Lübeck: 36 km (ca. 31 Minuten)
- Travemünde oder Scharbeutz: 37 km (ca. 50 Minuten)

Freizeitmöglichkeiten

Über einen malerischen Weg, an der Pferdekoppel entlang,

(auf dem letzten Bild abgebildet)

gelangen Sie in 750 Metern zum Restaurant "Klassenzimmer" oder in 850 Metern zum Restaurant "Schuppen 11".

Ein schön angelegter naturnaher Spielplatz liegt weniger als 100 Meter entfernt. Die Kindertagesstätte Elbkinder ist bequem in nur 400 Metern zu erreichen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für wunderschöne Fahrradtouren durch den Beimoorwald in Richtung Ahrensburg oder Großhansdorf sowie auf den nahezu unbefahrenen Seitenstraßen Richtung Todendorf, Tremsbüttel, Bargteheide und Delingsdorf.

Der Pferdestall Aktivhof Eichloe liegt 2 km entfernt und bietet herrliche Ausritte in den Beimoorwald. In 7 km Entfernung befindet sich zudem ein Westernstall in Fischbek.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



moderne Küche



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Zimmer Südseite



Zimmer Südseite

# Exposé - Galerie



Zimmer Nordseite





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



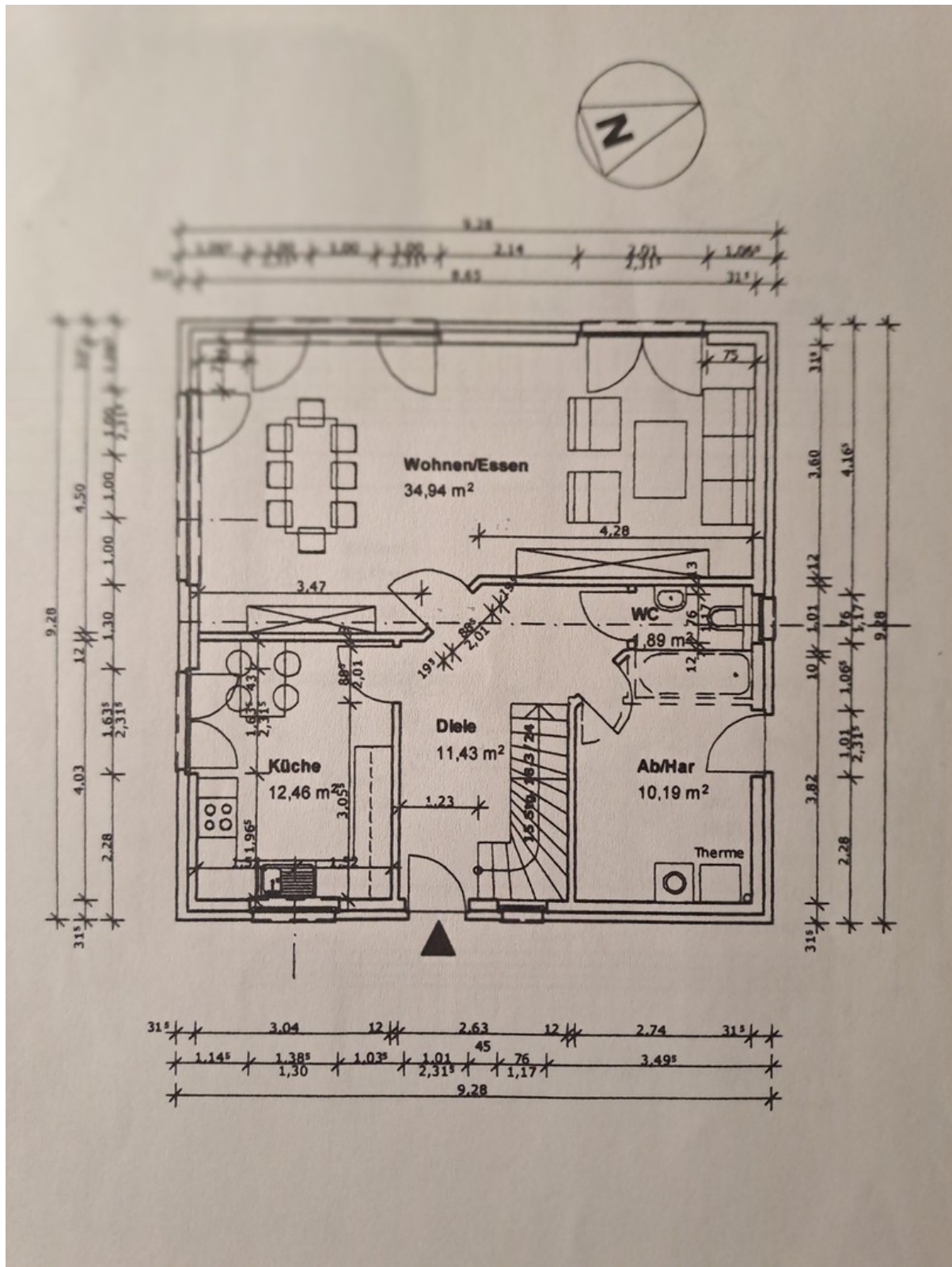
Doppelgarage



Spazierweg

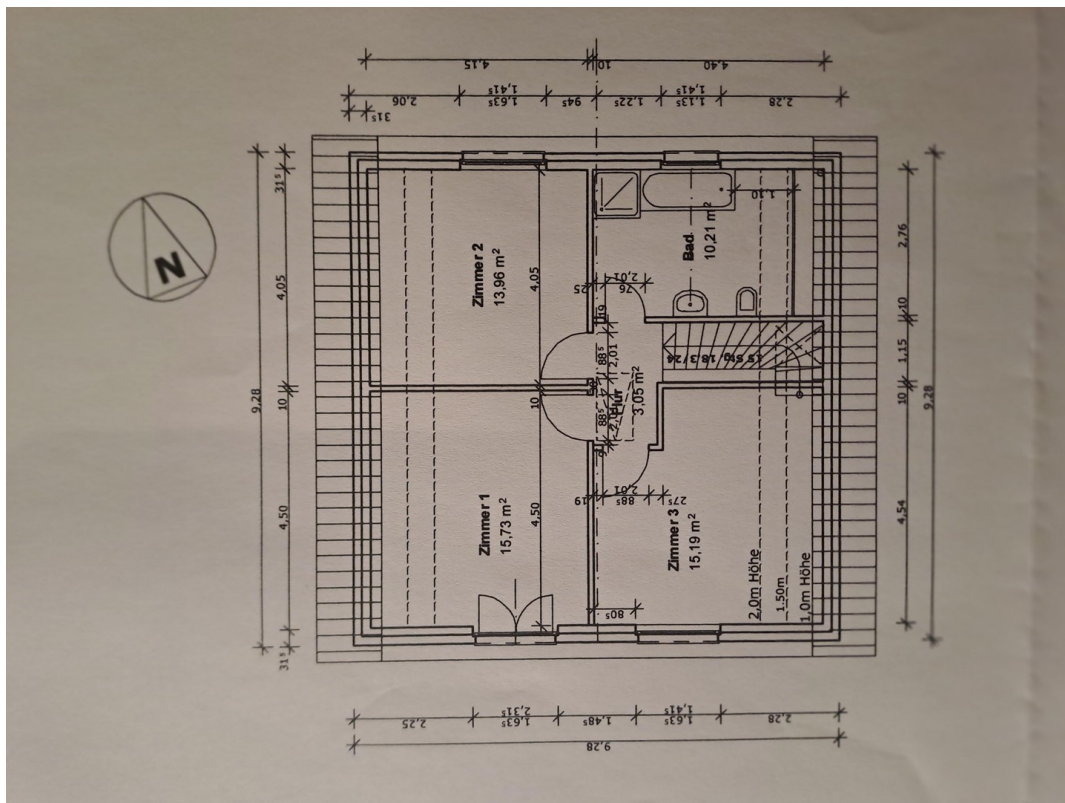


# Exposé - Grundrisse



Grundriß EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriß OG