

Exposé

Einfamilienhaus in Aumühle

Großzügiges Einfamilienhaus in Aumühle mit weitläufigem Grundstück - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-422004

Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

21521 Aumühle
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.511,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	192,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	149,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Aumühle. Das Objekt wurde 1952 in Holzständerbauweise errichtet und in den Jahren 1975 sowie 2011 erweitert und modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 149 m² (Gesamtfläche ca. 341 m²) bietet die Immobilie auf insgesamt 6 Zimmern und zwei halben Zimmern viel Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus steht auf einem ca. 1.511 m² großen Naturgrundstück mit altem Baumbestand und weitläufiger Rasenfläche. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Wohnetagen, sowie ein ausgebautes Spitzdach. Die Aufteilung ist flexibel gestaltbar. Die hellen Räume bieten einen schönen Blick in den Garten.

Ausstattung

Das Haus wurde laufend instand gehalten und im Jahr 2011 umfassend modernisiert und um einen Anbau erweitert. In diesem Zuge wurde u.a. das Dach ausgebaut, neu gedeckt und gedämmt, Elektrik, Küche, Bäder, Böden, Saunakeller sowie die Wasserleitungen im Haus wurden erneuert. Mitte 2023 wurden zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt.

Die Ausstattung im Überblick:

- Küche: Einbauküche (Eggersmann) mit Gasherd und Markenelektrogeräten
- Wohnbereich: Großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden und Kamin
- Sanitär: Hauptbad im Erdgeschoss und Bad im Obergeschoss
- Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2019 von Buderus
- Wellness: Im Kellergeschoss befindet sich eine Sauna mit Dusche
- Fenster: Überwiegend isolierverglaste Holzfenster, Haustüre von 2023
- Außenanlagen: Großer Carport sowie eine Garage
- Überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung

Der Spitzboden ist ausgebaut und bietet zusätzliche, vielfältig nutzbare Fläche.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat und provisionsfrei für den Käufer.

Bitte teilen Sie bei Kontaktaufnahme Ihren vollständigen Namen und Ihre postalische Anschrift mit. Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich. Die Übergabe kann nach Vereinbarung erfolgen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Aumühle, einer - gerade auch bei Familien - beliebten Gemeinde im Osten Hamburgs. Aumühle zeichnet sich aus durch seine direkte Lage am Sachsenwald, dem größten Waldgebiet Schleswig-Holsteins. Der Ort kombiniert naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Das Haus liegt in einer ruhigen, entspannten Wohnstraße (Sackgasse). Der Ort Aumühle bietet u.a. Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Feinkost, Apotheke, Bücherei, mehrere Restaurants, Post Filiale, Ärzte sowie Grundschule und zwei Kindergärten. Mit der S-Bahn-Linie S7 (10

Minuten zu Fuß) erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten. Die Autobahnen A24 und A1 sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht (2)

Exposé - Galerie



Haus Hinteransicht



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

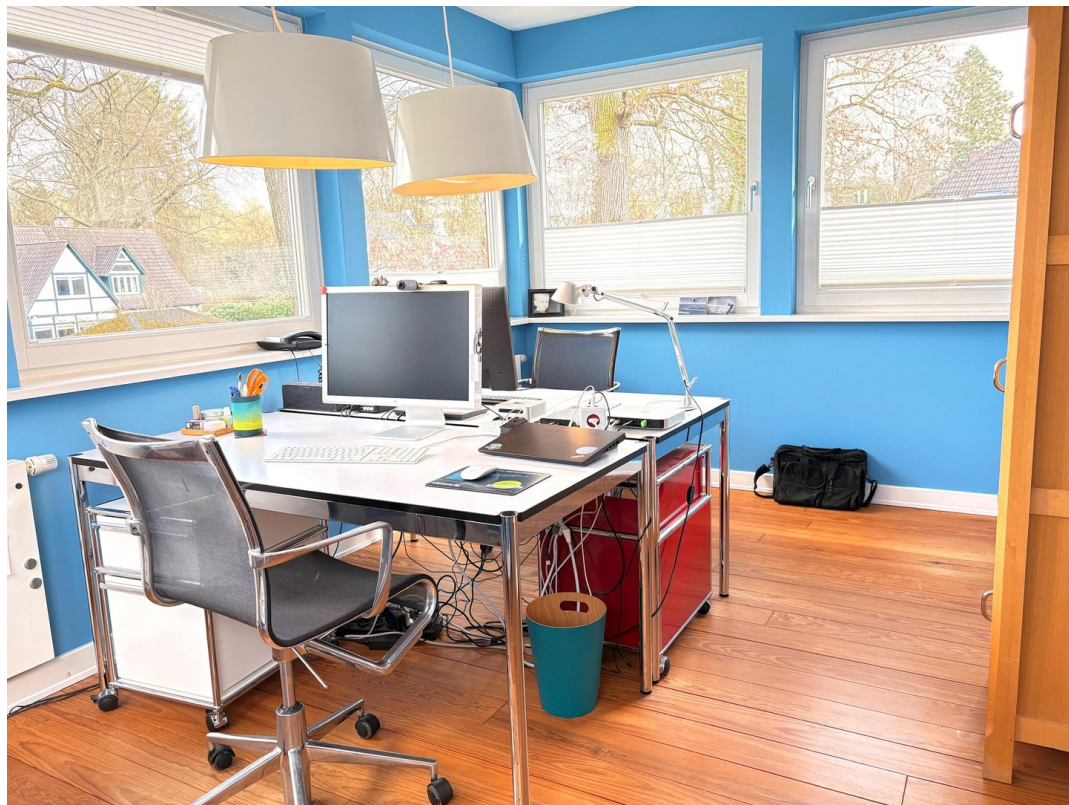


Badezimmer

Exposé - Galerie

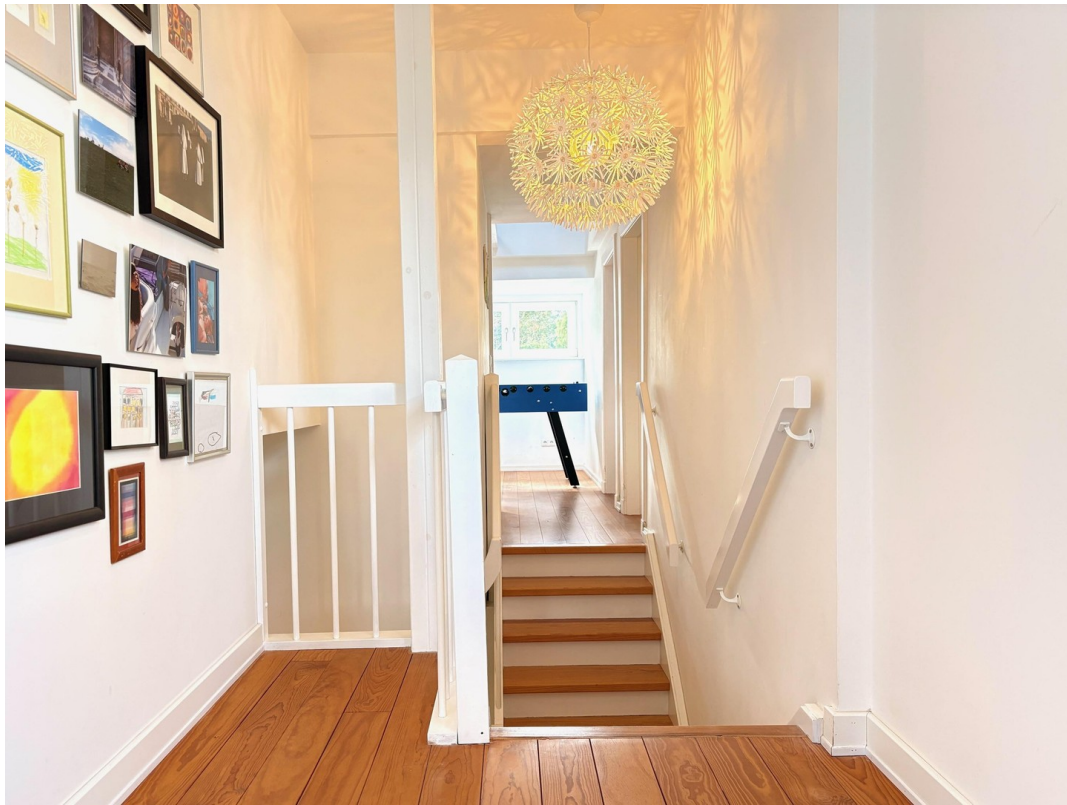


Flur Erdgeschoss



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderbad



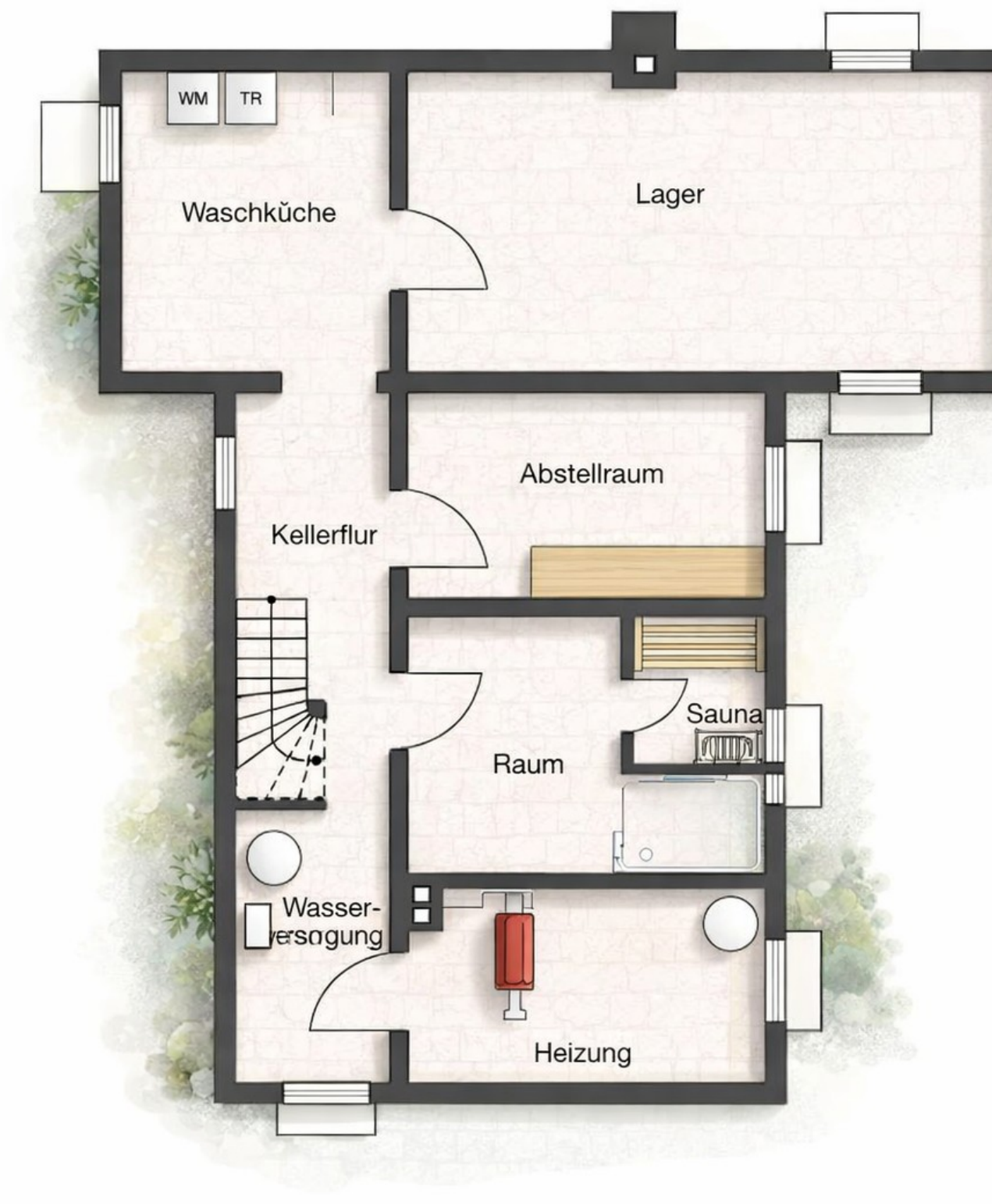
Flur Kinderbereich

Exposé - Galerie



kleines Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

