

Exposé

Einfamilienhaus in Bönningstedt

**Exklusiver Walmdachbungalow vor den Toren Hamburgs,
Bönningstedt, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422520

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

25474 Bönningstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	967,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus liegt mittig auf dem fast 1.000 m² Grundstück. Das komplette Grundstück ist nicht einsehbar und von einer durchdachten Bepflanzung vor ungewollten Blicken geschützt. Eine mit einem elektrischen Tor versehene Einfahrt bietet Platz für mindestens drei PKW. Ein großer Gartenbereich auf der Süd-Ostseite bietet herrliche Entspannungsmöglichkeiten durch direkten Zugang aus dem Poolbereich. Ein weiterer großer Garten- und Terrassenbereich auf der Süd-West-Seite lädt zu schönen Auszeiten ein. Neue Sonnenmarkisen, ein Aussenkamin und Terrassenheizstrahler vervollkommen die Annehmlichkeiten. Der Garten und die Bepflanzung ist so angelegt, dass zu jeder Jahreszeit schöne Blütenzauber zu bewundern sind.

Sie betreten das Haus durch eine modernisierte, in feinem Steinzeug geflüßte Front. Garderobe und modernes, edeles Gäste WC zeigen den Charme dieses besonderen Objektes. Der anschließende Wohnbereich ist komplett offen gehalten, mit neuer Fußbodenheizung und hellem, zeitlosen Marmor ausgestattet. Eine individuell angepasste moderne Einbauküche ist neben dem Innenkamin ein weiteres Highlight. Das Haus ist teilunterkellert. Der Zugang befindet sich unauffällig im Essbereich. Ein offener Flur bietet den Zugang zum Badezimmer, Schlafzimmer und Home-Office. In diesem Flur befindet sich ein Einbauschrank sowie der Zugang zum teilausgebauten Dachgeschoß. Durch das Home-Office gelangt man in den Wellnessbereich. Dieser umfasst einen Indoor Pool mit der Möglichkeit tatsächlich Bahnen zu ziehen oder ihn als Spaßgarant für Kinder zu nutzen. Ein Whirlpool und eine Sauna runden die Annehmlichkeiten ab.

Sie finden hier ein besonderes Haus, für besondere Ansprüche. Als Familie oder Paar sind hier weitreichende Möglichkeiten für ein tolles Zuhause gegeben.

Ausstattung

Das in 1971 erbaute Haus ist umfangreich renoviert, modernisiert und ausgebaut.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bönningstedt selbst beschreibt sich als „modernes Dorf mit norddeutschem Dorfcharakter und Hamburger Wohlfühlfaktoren“. Die Lage vor den Toren Hamburgs bietet kurze Wege zur Hansestadt: Die Innenstadt Hamburgs ist etwa 15–20 Minuten Fahrzeit entfernt. Über die Bundesstraße B 4 sowie Anbindung an die Autobahn A7 ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Der ÖPNV ist über die Bahnlinie der AKN (Haltestelle Bönningstedt) angebunden. Naherholung in kurzer Distanz: Das Umfeld erlaubt z. B. Spaziergänge, Fahrradfahren oder Ausflüge ins Hamburger Umland. Gute Erreichbarkeit der Ost- und Nordsee. Das Objekt steht in einer ruhigen, innerörtlichen Wohnstrasse, die als Spielstrasse ausgewiesen ist. Fußläufig sind alle Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen des täglichen Lebens und Verkehrsanbindungen gegeben.

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Reihenhaus-Bebauung, ist weitgehend rechteckig und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede aus. Das Objekt ist allseitig eingefriedet und zur Grundstücksauffahrt

mit einer elektrischen Toranlage versehen. Ein gewachsener Baum- sowie Heckenbestand ist allseitig vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Westseite



Westseite Garten

Exposé - Galerie



Hauseinfahrt mit Garage



Ost Terrasse

Exposé - Galerie



Ostseite



Terrasse Südseite mit Kamin

Exposé - Galerie



Indoor Pool



Indoor Pool offen

Exposé - Galerie



Sauna



teilausgebauter Dachboden

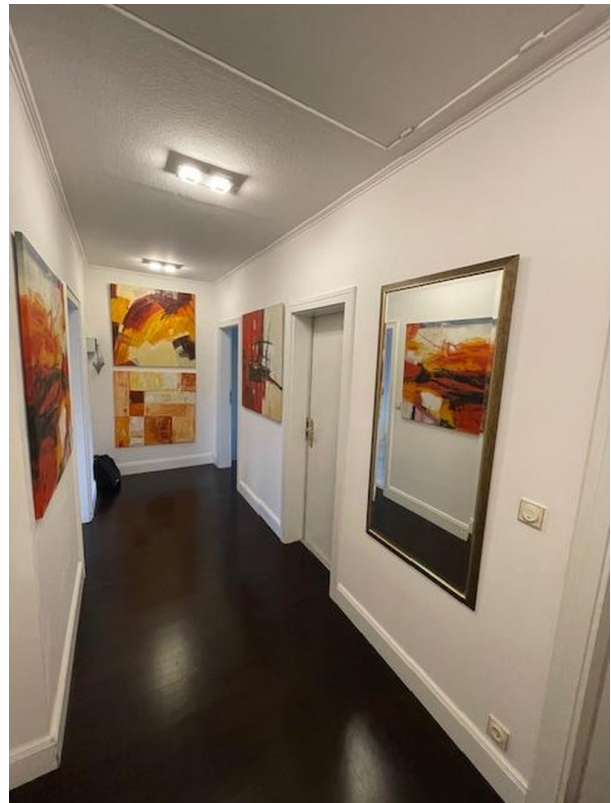
Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Einbauküche

Exposé - Galerie

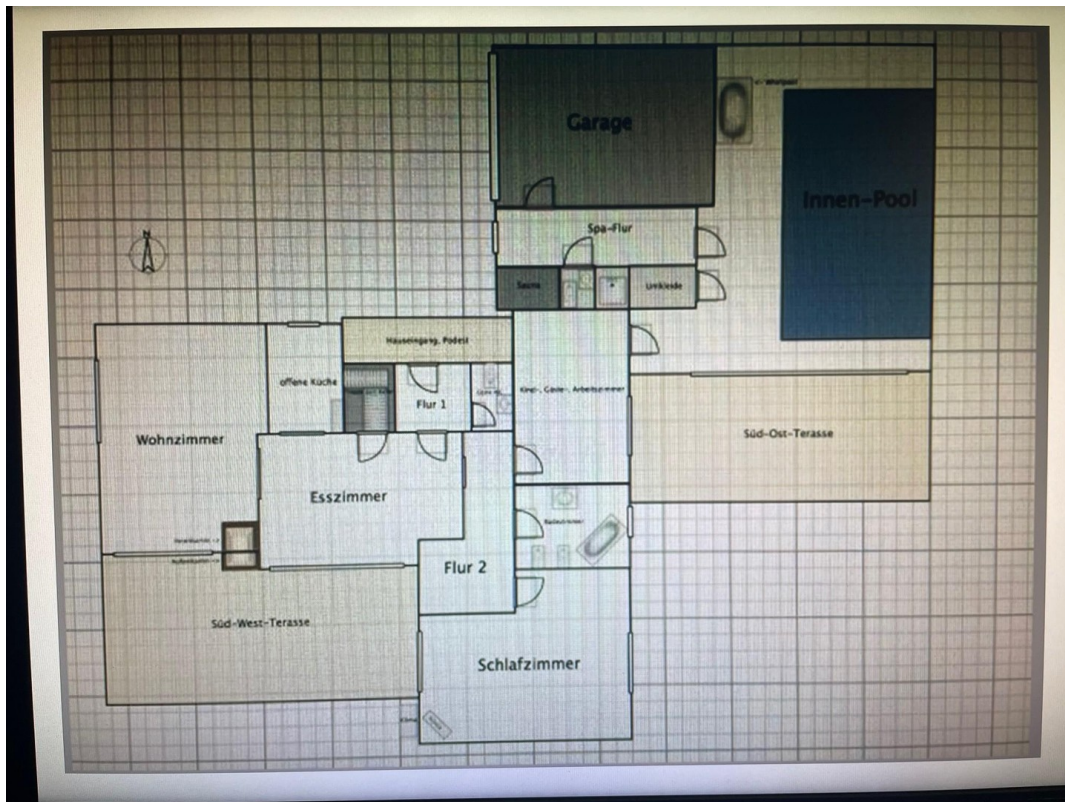


großzügiges Schlafzimmer



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

