

Exposé

Doppelhaushälfte in Tangstedt

Attraktive Doppelhaushälfte mit 9 Zimmern in ruhiger Südlage



Objekt-Nr. OM-431903

Doppelhaushälfte

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Anna-Aylin Landragin-Kämke

22889 Tangstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	737,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	343,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	185,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig dimensionierte Doppelhaushälfte in Südlage liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse mit eigener Auffahrt – ideal für alle, die sich nach einem sicheren und entspannten Wohnumfeld umsehen.

Das Haus mit Einfamilienhauscharakter wurde 1978 erbaut. Es bietet eine

Wohnfläche von 343m² und hat eine Nutzfläche von ca 185m². Gesamt stehen also ca großzügige 528m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Es steht auf einem 737m² großen Grundstück mit separater Auffahrt, dazu mehreren Parkplätzen und einer Terrasse direkt vor der Haustür. Der pflegeleichte Garten hinterm Haus mit einer zweiten Terrasse, bietet Platz für Freizeit, Spiel und Entspannung. Das Haus hat eine konventionelle Bauweise. Großzügige Wohn- und Schlafräume mit großen

Fenstern, ausreichend viel Platz, um wohnliche Träume und Wünsche zu erfüllen.

Es ist voll unterkellert, verfügt über eine innenliegende geräumige Garage, einen Wintergarten, der über das Wohnzimmer begehbar ist und einem verglasten Haupteingangsbereich, sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung, und trotz der Energieeffizienz G ist die Wärmeisolierung des Hauses wirklich gut.

Die Einrichtung auf den Fotos, wie Möbel, Flügel, Fernseher, Esstisch etc. sind als Teilmöblierung im Preis inklusive.

Erdgeschoss:

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das geräumige und lichtdurchflutete

Wohnzimmer mit einem offenen Travertin-Kamin für entspannte Familienmomente, einer großen Bibliothek, sowie einem offenen Esszimmer, mit direkter Verbindung zur Küche. Ebenso geht es von dort zum Wintergarten von ca 25m² mit einem harmonischer Übergang auf die Terrasse und in den Garten. Das Erdgeschoss hat des weiteren auch ein separates Gästezimmer. Angrenzend befindet sich eine

Gästetoilette mit Dusche.

1. Obergeschoss:

Das Obergeschoss von ca 141m² bietet 3 helle Schlafzimmer, darunter eines mit begehbarem Kleiderschrank und ein weiteres kleineres Zimmer, das man ideal als Büro oder Atelier nutzen könnte, sowie ein Vollbad mit zwei Waschtischen und einem Bidet im klassischen Stil der 70-er Jahre. Damit stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Familienbedürfnisse zur Verfügung.

Dachgeschoss:

Der liebevoll ausgebaute Dachboden von ca 37m² ist separat mit einer Tür

abzuschließen und mit 2 Zimmern ausgestattet, sowie Einbauschränken und einem kleinen, charmanten Badezimmer mit Dusche und Toilette. Zusätzliche Küchenanschlüsse sind im Flur vorhanden. Die großen Doppelfenster in den Zimmern bieten eine schöne Aussicht in die umliegenden Gärten.

Keller:

Partyraum, Hobby- und Bastelraum, Werkstatt, Abstellkammer, Speisekammer, Wirtschaftsräume, Trockenraum für Wäsche/Waschkeller. Mit Platz von ca 167m² bietet dieser geräumige Keller viel Platz für diverse Möglichkeiten. Über eine Außentreppe

des Abstellraumes gelangt man in den Garten und zu den Parkplätzen vor der Haustür.

Ausstattung

Der pflegeleichte Garten hinterm Haus bietet viel Potenzial und Privatsphäre - ein echtes Paradies für Kinder und Hobbygärtner. Das Haus, sowie das Grundstück ist von viel grün umgeben und hat eine ruhige und familienfreundliche Lage.

Dieses platztechnisch imposante Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die ein ruhiges Wohnumfeld, viel Platz und ein großes Entwicklungspotenzial für ihre eigenen Wohnideen suchen und dazu die Nähe zur wunderschönen Stadt Hamburg

schätzen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Tangstedt / OT Wilstedt am östlichen Rand des Dorfkerns. Diese ruhige und familienfreundliche Lage bietet eine ideale Umgebung für junge Familien, die Wert auf eine naturnahe und dennoch gut angebundene Wohngegend legen.

In unmittelbarer Nähe findet sich die Bushaltestelle "Wilstedt, Am Dorfplatz", die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Der Bus fährt ca. alle 40 min. und fährt direkt zur U-Bahn-Station "Ochsenzoll", sowie "Norderstedt-Mitte". Ideal für Pendler. Das Einkaufszentrum Herold-Center Norderstedt mit der Bus und U1 Anbindung "U Garstedt" bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Edeka und Aldi in einer

Entfernung von ca. 3 km im Nachbarort zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist dort durch nahegelegende Apotheken und Arztpraxen gesichert.

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, sowie Schulbussen. Die Grundschule Tangstedt ist ca. 3 km entfernt, und für die Kleinsten gibt es die Kindertagesstätte Wilstedt in unmittelbarer Nähe. Der Autobahnanschluss A7 liegt ca. 12 km entfernt, 25km vom Stadtzentrum Hamburgs.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den umliegenden Parks, Sportvereinen, wie dem

Bürger-Natur-Park, der in ca. 2 km Entfernung liegt. Zudem laden mehrere

Spielplätze in der Umgebung zu ausgiebigen Spielnachmittagen ein. Tangstedt selbst ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde mit einer guten Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



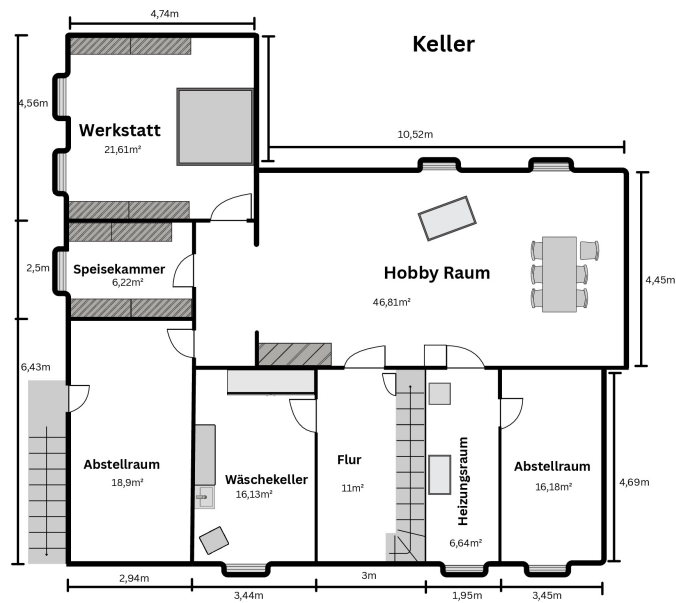
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

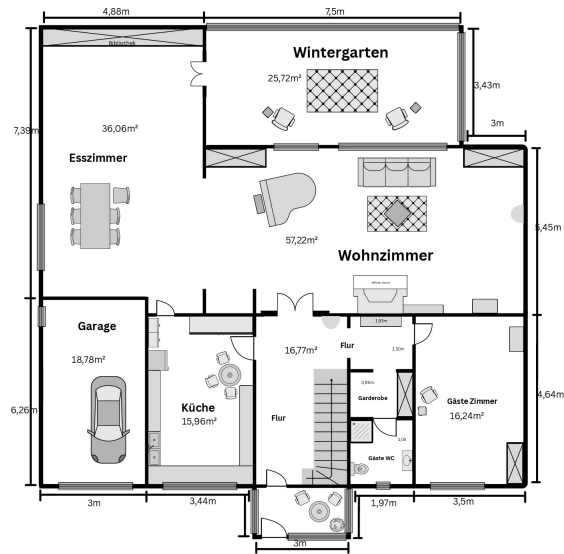


Exposé - Grundrisse



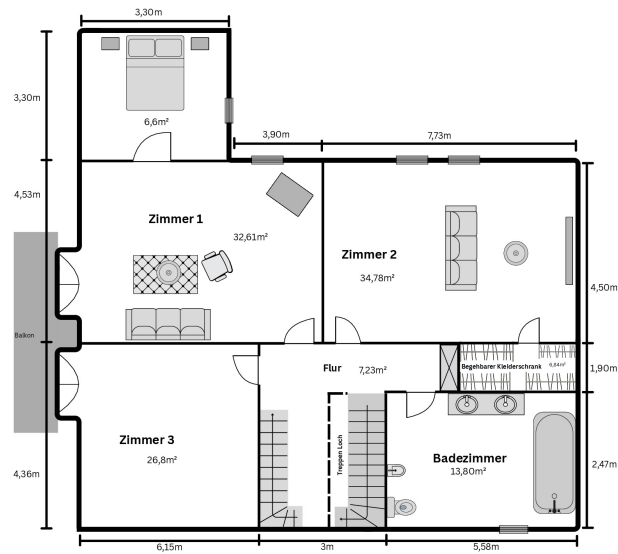
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

