

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Schretstaken

Helle und großzügig geschnittene Mansardenwohnung



Objekt-Nr. OM-436062

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine A.

21493 Schretstaken
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahmetermin	15.05.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	98,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	113,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wegen Umzugs verkaufen wir von privat und courtagefrei diese grosszügig geschnittene helle Eigentumswohnung im idyllischen Schretstaken. Die Wohnung liegt in der Endetage im 2. Stock eines Gebäudes aus 1920 und ist 1986 erstmals ausgebaut und 2011 komplett saniert worden. Ich habe sie 2019 gekauft, aber da wir ein Häuschen als gemeinsamen perspektivischen Altersruhesitz erworben haben, biete ich sie nun zum Verkauf an.

Sie ist in offener loft-artiger Bauweise gestaltet und hat jede Menge Schrägen und Gauben. Zum Schlafzimmer und zum Bad gibt es jeweils eine Tür, die restlichen Räumlichkeiten sind zum Inneren hin offen. Die Grundfläche hier beträgt 96 qm incl Küche und Bad. Alles ist sehr hell und lichtdurchflutet. Über eine Treppe gelangt man in den zum Arbeitszimmer ausgebauten Spitzboden mit ca 15 qm, von dem aus man auch in die Abseite gelangt, wo genügend Stauraum für nicht Benötigtes ist. Vom Wohnzimmer aus betritt man die Loggia, die ca 4,20 qm Fläche hat und einen unverbaubaren Blick nach Süd-Osten ins Grüne hat. Hier hat man im Sommer bis ca 16.30 Sonne. Das Bad wartet mit grosser walk-in-Dusche mit Glasfront und Eckbadewanne auf. Ebenso ist genug Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. In die Küche, die nach Norden zeigt, haben wir 2022 eine Ikea-Küche eingebaut, die den vorhandenen Raum optimal ausnutzt. Die Küchenschränke sowie das Induktionskochfeld können auf Wunsch und bei Gefallen ohne Aufpreis übernommen werden, mit uns ausziehen werden Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle und der freistehende Kühlschrank. An die Küche angeschlossen ist ein weiteres Zimmer, das ich als Gästezimmer genutzt habe.

Zur Wohnung gehören noch ein Stellplatz im Hof hinten, sowie ein Gartenanteil von 113 qm und ein von aussen zugänglicher Anteil am Keller. Da dieser Raum nicht 100% trocken ist, eignet er sich perfekt für Dinge, die man nicht in der Wohnung haben will und die nicht feuchtigkeitssensibel sind. Ich hatte mein Fahrrad hier unten stehen.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit hellem Laminat im Wohnbereich ausgestattet, Bad und Küche sind gefliest. Im Dachzimmer liegt im vorderen Bereich Teppich, den würde ich aber rausnehmen, der hintere Bereich ist mit Laminat belegt.

Die hauseigene Satellitenanlage ist in einer der Abseiten im Wohnzimmer verbaut, ebenso ist der Zugang des Schornsteinfegers nur durch die Wohnung möglich. Das nur als Info vorab. Das Treppenhaus ist in der typischen Holzausstattung des Baujahres.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das ganze Haus beinhaltet 4 Wohneinheiten, die mehrheitlich von Eigentümern bewohnt sind. Wir sind eine sehr schöne Hausgemeinschaft, in der wir viel gemeinsam erledigen und uns gegenseitig unterstützen. Hunde und Katzen sind willkommen. Glasfaser der Vereinigten Stadtwerke liegt bis in die Wohnung.

Lage

Schretstaken zeichnet sich aus durch seine Lage im Grünen, verkehrsgünstig gelegen zwischen Mühlenrade und Talkau. Wir haben noch aktive landwirtschaftliche Betriebe im Ort mit Ackerbau und Viehzucht, das gilt es zu beachten. Das Haus liegt in Sichtweite der Freiwilligen Feuerwehr in dritter Reihe abseits der Hauptstrasse. Busverbindungen gibt es viermal täglich (?) zu Schulzeiten. Sie brauchen ein KFZ, ein Fahrrad oder auch ein Pferdefuhrwerk, um Besorgungen in Tritttau, Mölln oder Schwarzenbek zu erledigen. Der schnellste Weg nach Hamburg ist mit dem Expressbus ab Talkau nach Wandsbek Markt, bis zur Auffahrt Talkau auf die A24 sind es 10 Minuten mit dem Auto.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

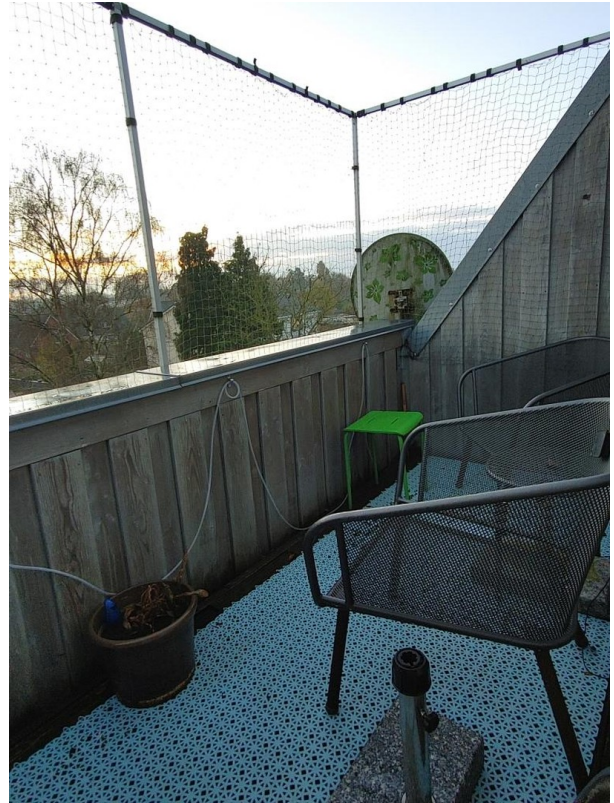
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



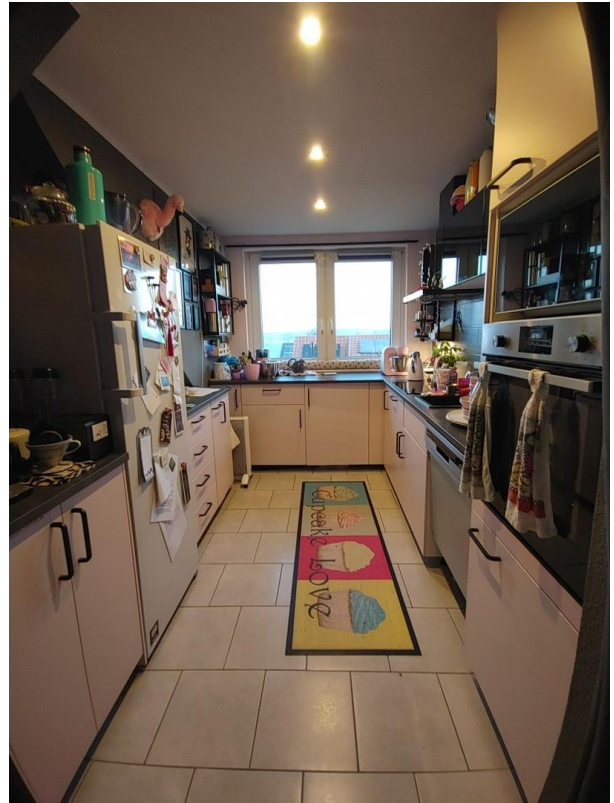
Exposé - Galerie



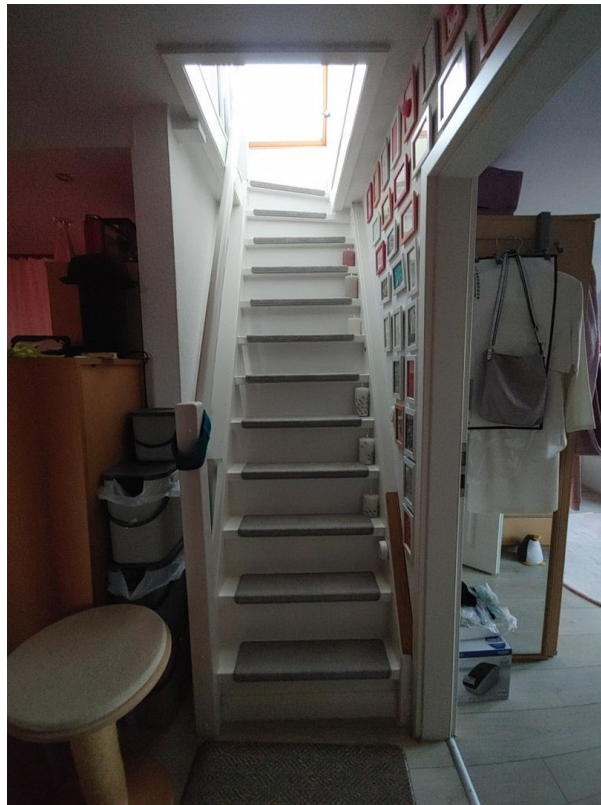
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

