

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Steinburg

### Individuelle Doppelhaushälfte im skandinavischen Stil



Objekt-Nr. OM-439588

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **425.000 €**

22964 Steinburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 verbindet ein einladendes Wohngefühl mit einer individuellen Architektur. Schon beim Betreten des großzügig überdachten Eingangsbereichs wird man von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen.

Das Herzstück des Hauses ist die offene und großzügige Gestaltung, die Dank der besonderen Split-Level-Bauweise sehr gut zum Vorschein kommt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein kleines Gästebad, das über WC und Dusche verfügt. Auf der gleichen Ebene befindet sich die hochwertige Einbauküche. Sie wurde 2023 mit neuen Elektrogeräten von Siemens (Induktionsherd, Backofen und Geschirrspülmaschine), sowie einer Kühl-Gefrierkombination von Bauknecht ausgestattet. Über eine Terrassentür erreicht man direkt aus der Küche den Garten.

Über vier Stufen liegen der angrenzende Wohn- und Essbereich, hier ist ausreichend Platz für den Essbereich und die Wohnzimmereinrichtung. Sichtbare Balkenkonstruktionen und die charmante Ständerbauweise verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre. Von hier aus führen zwei weitere Terrassentüren in den Garten.

Im ersten Stock bieten zwei Zimmer Platz für Kinderzimmer oder Büro. Eines davon wurde 2025 mit einem neuen hochwertigen Bodenbelag (Laminat-Kork-Boden) ausgestattet.

Über weitere vier Stufen gelangt man auf die nächste Ebene. Hier befindet sich das Badezimmer, es ist sowohl mit einer Badewanne, als auch mit einer Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein weiteres, zur kühlen Nordseite ausgerichtetes Zimmer, das ebenfalls mit neuem Bodenbelag (Laminat-Kork-Boden) ausgestattet wurde, befindet sich direkt nebenan.

Ein weiteres durch seine Bauweise besonderes Zimmer im Obergeschoss rundet das Raumangebot ab. Auch hier wurden die Bodenbeläge 2023 (Laminat-Kork-Boden) verändert.

Das uneinsehbare, komplett eingezäunte Grundstück bietet Ihnen absolute Privatsphäre mit schöner großer Gartenfläche und Terrasse.

Ihre Fahrzeuge finden im praktischen Doppelcarport Platz, während ein integrierter Abstellraum sowie ein separates Gartenhaus, welches in schönem Schwedenrot gestrichen wurde, reichlich Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte bieten. Im Kellergeschoss stehen Ihnen zudem zwei Räume für Technik und Hauswirtschaft zur Verfügung.

## Ausstattung

Ein echtes Highlight ist die zukunftsorientierte Energieversorgung: Das Haus ist an das regionale Nahwärmenetz angeschlossen. Als Miteigentümer der Genossenschaft machen Sie sich unabhängig von fossilen Brennstoffen und setzen auf ökologische Sicherheit. Zudem sorgt ein moderner Glasfaseranschluss für maximale Geschwindigkeit, besonders im Homeoffice ist dies ein großer Vorteil.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

In der geschlossenen Gemeinde Mollhagen/Steinburg im nordöstlich von Hamburgs befindet sich diese, individuelle im skandinavischen Stil erbaute Doppelhaushälfte. Mollhagen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen werden vom Schulbus angefahren. Ebenso wird der Supermarkt mit Vollsortiment (derzeit im Bau) zu Fuß zu erreichen sein. Allgemeinmedizinerin, Zahnarzt und in Zukunft auch ein Augenarzt runden das Angebot ab.

Für sportliche Aktivitäten bietet der TSV Mollhagen und der SV Eichede ein breites Angebot. Rad- und Wanderwege sind in der Umgebung ausreichend vertreten.

Die Autobahnen A1 und A21 am Kreuz Bargteheide sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, in circa 25 Minuten ist man in Hamburg und Lübeck.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

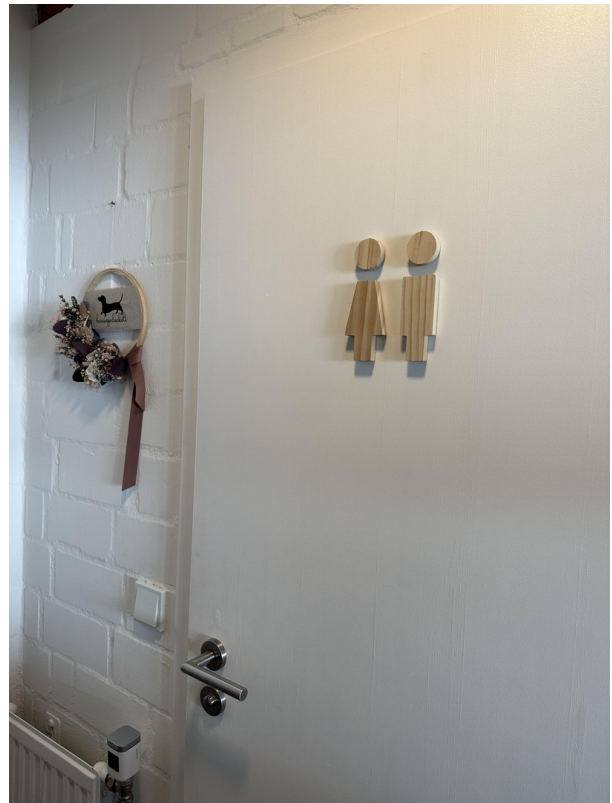
# Exposé - Galerie



Garten



Eingang



# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenaufgang

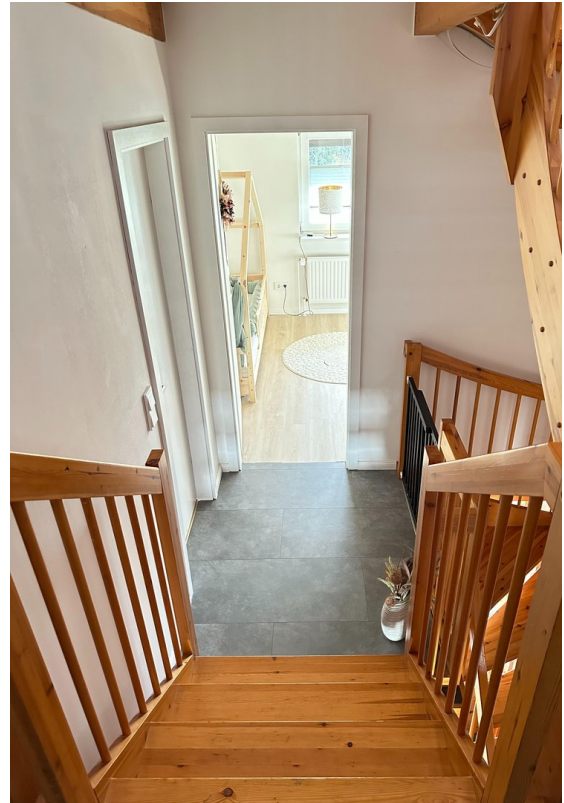


Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Treppenabgang



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad

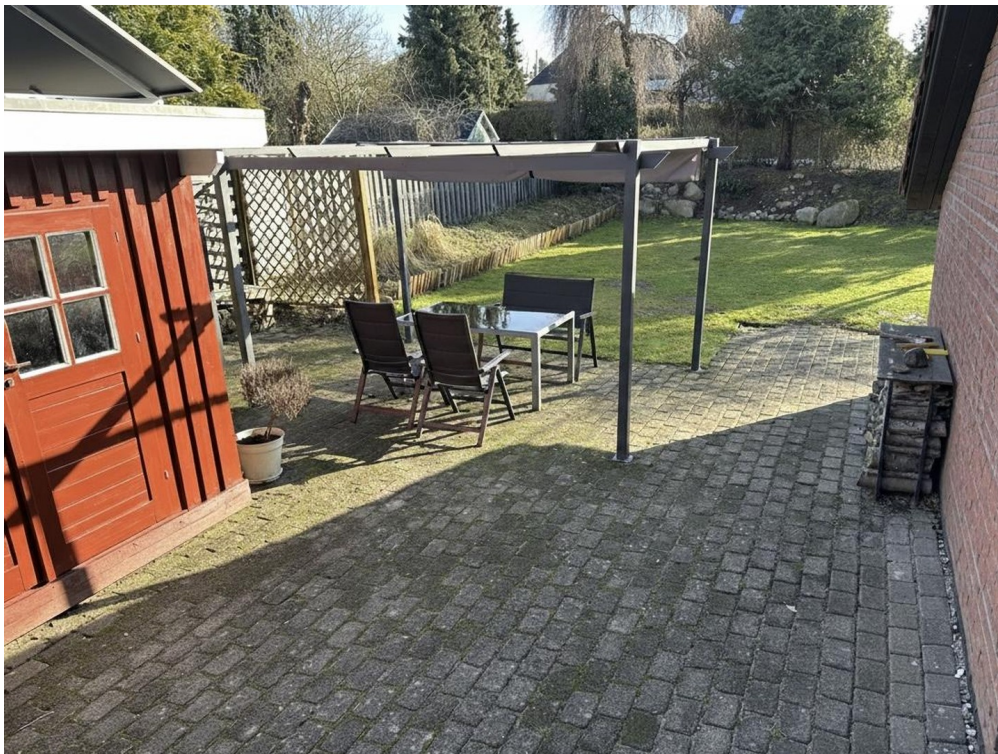


Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Garten

# Exposé - Grundrisse



nicht maßstabsgetreu

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller (Teilfläche)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

nicht maßstabsgetreu