

# Exposé

## Einfamilienhaus in Breitenburg Nordoe

### Neuwertige Stadtvilla in Breitenburg Nordoe



Objekt-Nr. OM-441139

### Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

25524 Breitenburg Nordoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	557,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll selbst geplante Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen vereint hochwertige Bauweise, moderne Architektur und eine traumhafte zentrale Lage direkt am Naturschutzgebiet.

Das großzügige lichtdurchflutete und einladende Wohnzimmer mit offener, moderner Wohnküche ist das Herzstück des Hauses. Die bodentiefen Fenster führen direkt auf die Sonnenterrasse und in den Garten, sodass Innen- und Außenbereich harmonisch verschmelzen. Die offene Galerie im Eingangsbereich und die stilvolle Industrietreppe verleihen dem Haus ein einzigartiges Raumgefühl. Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern bietet es auf zwei Etagen viel Platz für die ganze Familie. Das Hauptbadezimmer verfügt über eine großzügige Glasdusche sowie eine Badewanne. Außerdem besticht die moderne Optik durch die großformatigen Fliesen, eingefasst in Edelstahl in Verbindung mit dem großen Keramikwaschtisch. Die Bauweise einer Stadtvilla mit ihren 2 Vollgeschossen bietet außerdem großzügige Wohnräume mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten, die aufgrund der geraden Wände (keine Schrägen im Obergeschoss) für ein positives Raumgefühl sorgen.

Baujahr 2016 / 2017

- KfW 55 Standard
- Luftwasserwärmepumpe
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und Bypass Funktion inklusive Smarter Steuerung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Innenwände aus Kalksandstein (besonders hoher Schallschutz)
- Vorgerüstete Zentralstaubsaugeranlage
- Hochwertige Dachpfannen / Baumaterialien
- Vorbereitung für Photovoltaik (Leerleitung von Erdgeschoss bis auf den Dachboden bereits vorhanden- einfache Installation möglich)

Dadurch Gelegenheit zur vollständigen finanziellen Autarkie und Unabhängigkeit gegenüber Versorgern!

- Glasfaseranschluss
- Datenleitungen in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, dadurch niedrige Vorlauftemperatur- besonders effizient!
- Nebeneingangstür direkt unter dem Carport
- Modernes Hauptbadezimmer mit

Glasdusche und Badewanne

- Hochwertiger Waschtisch mit Keramikbecken
- Großformatige Wandfliesen, eingefasst mit Edelstahlleisten

Das 557 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über eine schöne Sonnenterrasse, ideal zum Entspannen oder gesellige Abende. Ein hochwertiges großzügiges Doppelcarport aus Lärchenholz mit Abstellraum/ Geräteschuppen bietet praktischen Stauraum. Der Abstellraum verfügt über zwei separate Zugänge zum Carport bzw. zum Garten mit vollwertigen abschließbaren Eingangstüren.

Das gesamte Haus wurde ausschließlich mit ortsansässigen Fachfirmen in jedem Bereich gebaut und nicht wie heute oft verbreitet mit Bauträgern/Vermittlern und weitentfernten Subunternehmern die oft nie wieder greifbar sind. Die komplette Bauphase wurde fotodokumentiert und festgehalten.

## Ausstattung

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein energieeffizientes, individuell geplantes Zuhause mit durchdachten Details- perfekt für Familien, die Wert auf Qualität, Ruhe und nachhaltiges Wohnen legen.

Courtage frei!!

Es fallen keine Maklergebühren an!!

## Lage

Das Haus liegt direkt am 407 ha großen Naturschutzgebiet. Hier kann man lange Wanderungen oder Fahrradtouren unternehmen. Ein idyllischer Badensee in der Nähe lädt zudem zum Baden ein.

Breitenburg Nordoe liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Die gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten ist gut fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben und ermöglicht eine flexible Mobilität. Die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen und Radtouren ein.

Zentrale und zugleich naturnahe Lage in Breitenburg-Nordoe zur Binnendüne. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Über die A23 ist Hamburg schnell und bequem zu erreichen.

Das junge Baugebiet verbindet zentrale Anbindung, die freie Natur sowie den Anschluss an Itzehoe in perfekter Kombination und Einzigartigkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie

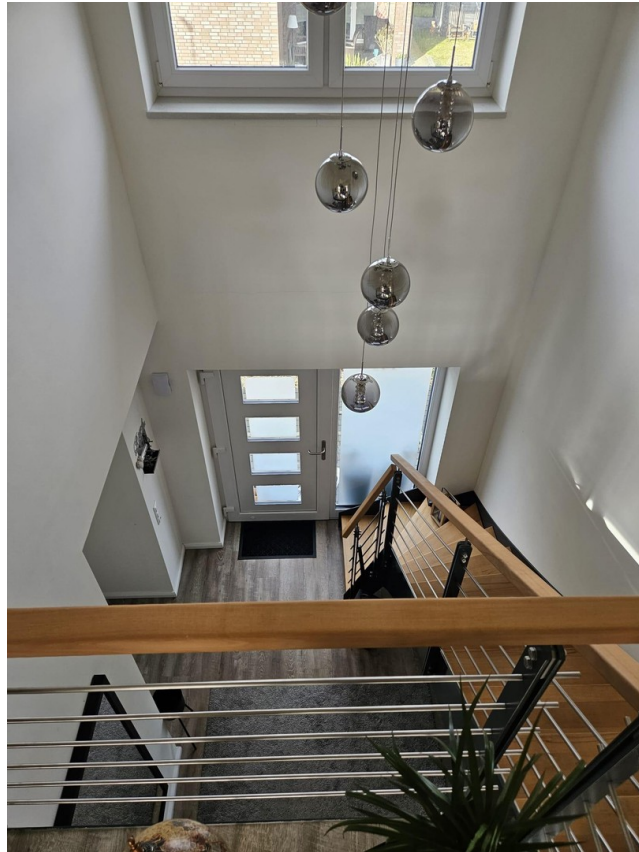


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Galerie



Flur oben

# Exposé - Galerie



Flur oben



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Gäste WC

# Exposé - Galerie

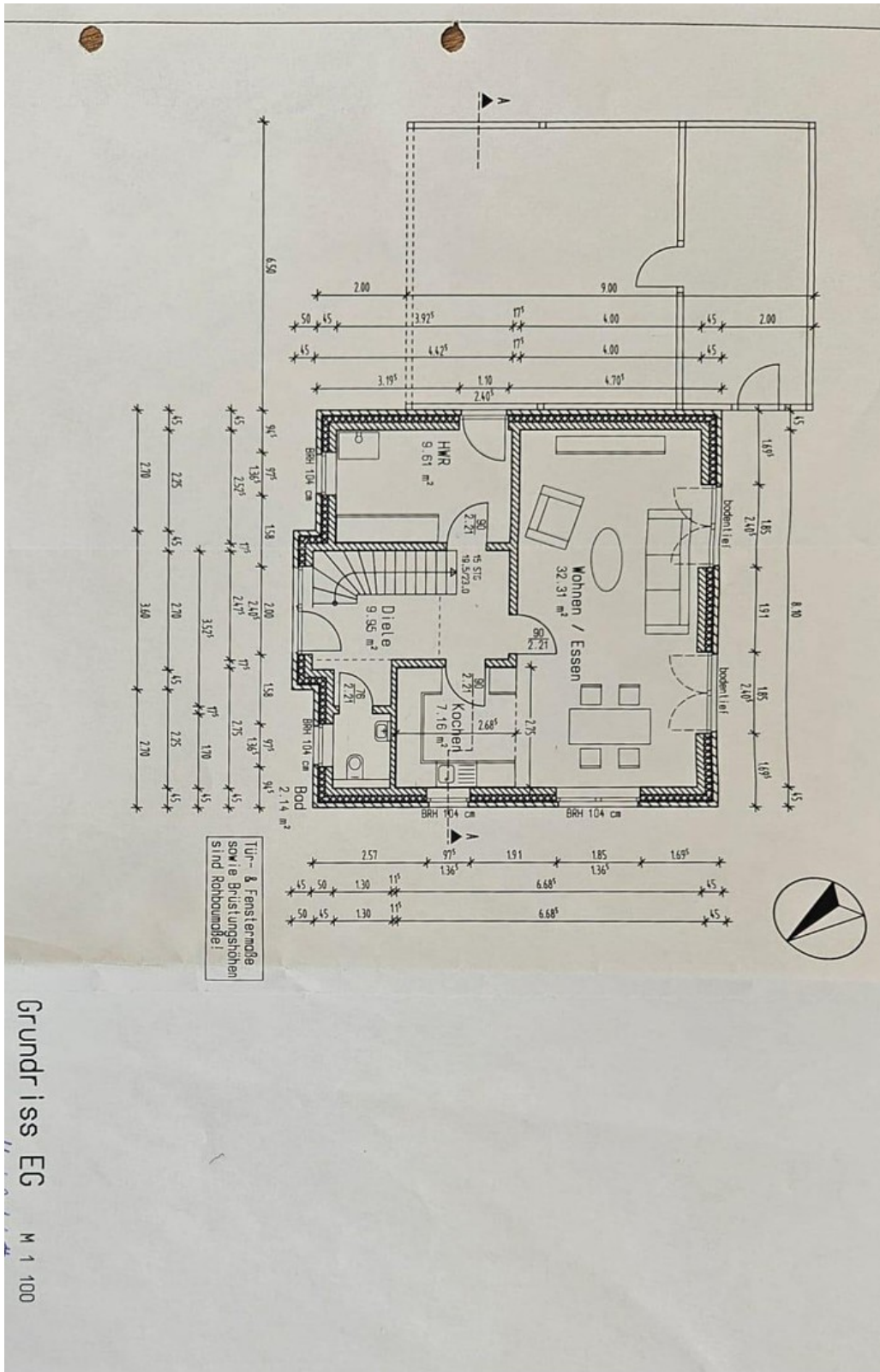


Schlafzimmer 1



HWR

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

