

Exposé

Reihenendhaus in Seevetal

**Schönes Endreihenhaus in toller Lage in Hittfeld von/an
Privat**



Objekt-Nr. **OM-444024**

Reihenendhaus

Verkauf: **319.000 €**

21218 Seevetal
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1987	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Haus wird eine Weile von/an privat angeboten. Sollte es in diesem Zeitraum nicht verkauft werden, wird es an einen bereits ausgewählten Makler übergeben. Das Angebot richtet sich daher nur an Personen, die an einem privaten Kauf interessiert sind. Kontaktaufnahme durch Makler und jegliche maklerähnlichen "Vermittler" ist ausdrücklich nicht erwünscht. Wir weisen auf das entsprechende Verbot nach § 7 UWG hin.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein nach den Himmelsrichtungen perfekt ausgerichtetes Endreihenhaus mit zwei Vollgeschossen plus wohnlich ausgebautem Vollkeller in sehr beliebter Lage in Hittfeld. Das Haus wird aus erster Hand verkauft. Es wurde 1987 erbaut und seitdem liebevoll gehegt und gepflegt. Zudem überzeugt es mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer soliden Ausstattung. Durch die gelungene praktische und zweckmäßige Aufteilung des Hauses wirkt das Haus größer, als die Wohnflächen-Quadratmeterzahl vermuten lässt. Alle Räume haben eine angenehme Größe mit sehr guter Stellmöglichkeit für Möbel. Auch die Deckenhöhe ist sehr angenehm. Im Erdgeschoss beträgt sie gut 2,54m, im Obergeschoss sogar außergewöhnliche 2,64m.

Die praktische Aufteilung des Hauses lässt sich gut anhand der beigefügten Grundrisse erkennen. Die beiden Kinderzimmer sind seit langem durch einen Durchbruch miteinander verbunden, wodurch ein sehr großzügiger und heller Raum entstanden ist. Dies ließe sich bei Bedarf auch wieder rückgängig machen. Der Vollkeller ist beheizt und wohnlich ausgebaut und könnte z.B. als Homeoffice oder Partyraum genutzt werden. Ein perfekt für den Heimwerker ausgestatteter Heizungs-/Werkraum ist ebenso vorhanden.

Durch die ideale Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück ist das Haus ganztägig lichtdurchflutet. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Wohnambiente. Aus allen Zimmern hat man einen schönen Ausblick und teilweise Weitblick. Sehr angenehm ist auch, dass keine Fenster anderer Häuser direkt auf die Wohnräume gerichtet sind. Sowohl das Familienbad (mit Badewanne und Dusche) als auch das Gäste-WC verfügen über Fenster und haben somit Tageslicht.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Eigenland. Es hat eine angenehme Größe von 270qm, ist sonnig gelegen und ist vollständig umzäunt. Der hintere an das Wohnzimmer angrenzende Bereich des Gartens ist sogar mit knapp 2m hohen schön bewachsenen Sichtschutzelementen eingefriedet und von außen weder einsehbar noch zugänglich. Er bietet dadurch viel Privatsphäre. Hier kann man wunderbar entspannen und Kinder oder Haustiere unbeschwert und gefahrlos draußen spielen lassen. Der gesamte Garten einschließlich der Terrasse und Gehwege wurde professionell von einem Gartenbauer angelegt und regelmäßig von Gärtnern gepflegt. Er sieht sehr einladend und gepflegt aus. Hervorzuheben ist auch die versetzte Bauweise zum Nachbarhaus. Dadurch befindet sich die Terrasse nicht direkt neben der Nachbarterrasse, was zusätzlich Privatsphäre schafft und bei Reihenhäusern eher die Ausnahme ist.

Der Garten und das Gartenhaus verfügen über Stromanschlüsse. Zudem ist im hinteren Gartenbereich eine schöne Beleuchtung angebracht, die für eine gemütliche Atmosphäre am Abend sorgt. Ein Außenwasseranschluss ist selbstverständlich auch vorhanden.

Bei allen Fotos des Hauses handelt es sich um aktuelle Originalaufnahmen. Sie geben den Zustand des Hauses so wieder, wie er ist. Es wurde bewusst vorab von Schönheitsmaßnahmen abgesehen (wie neue Anstriche oder Teppiche im OG), um den Preis nicht zu erhöhen und dem Käufer die Möglichkeit zu geben, selbst Maßnahmen nach seinem eigenen Bedürfnis / Geschmack durchzuführen, wenn er möchte.

Ausstattung

Das Haus wurde über all die Jahre liebevoll gepflegt und instandgehalten.

Es verfügt über folgende Ausstattung:

Das gesamte Erdgeschoss ist vor einigen Jahren mit ansprechendem Fliesenbelag ausgestattet worden, der in einem sehr guten, fast neuwertigen Zustand ist. Im Obergeschoss befindet sich Teppichbodenbelag (im Bad Fliesen). Der Keller ist teilweise mit Fliesen und teilweise mit Teppich ausgestattet.

Die Küche ist mit einer schönen zeitlosen Küche im Landhaus-Design mit Induktionskochfeld ausgestattet.

Bei den Fenstern / Türen handelt es sich um isolierverglaste Hartholzfenster / -türen aus dem Baujahr, die jedoch „unverwüstlich“ sind und sich alle in einem wirklich guten Zustand befinden. Alle Fenster verfügen über Rollläden, das Ess- und Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer über elektrische Rollläden. Einige Fenster sind mit professionellen Fliegengittern ausgestattet.

Auf den Lichtschächten der Kellerräume befinden sich professionelle Abdeckungen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Hauses erfolgt über eine moderne Gasheizung der Firma Buderus aus dem Jahr 2013. Diese wurde stets gewartet und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Instandhaltungsmaßnahmen am Haus wie Fassadenreinigung und -anstrich, Dachkontrolle, -reinigung und -wartung sowie Heizungswartung etc. sind dokumentiert und können bei Bedarf bei Besichtigung eingesehen werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich zahlreich in unmittelbarer Nähe. Parkplatz-Not gibt es hier nicht. Auf Wunsch kann aber auch eine nah am Haus gelegene Einzelgarage auf einem separaten Flurstück zusätzlich erworben werden.

Die Übergabe des Hauses kann kurzfristig nach Vereinbarung erfolgen. Die Übernahme von Einrichtungsgegenständen wäre grundsätzlich möglich.

Der Energieausweis und ein umfangreicher Ordner mit Bauunterlagen und Instandhaltungsmaßnahmen liegen bei Besichtigung vor und können vor Ort eingesehen werden.

Wir möchten das Haus aus Familienbesitz in gute Hände geben. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, schreiben Sie uns bitte über das Kontaktformular unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse, E-Mail und Mobilnummer mit zeitlicher Erreichbarkeit. Bitte bestätigen Sie uns auch kurz Ihr privates Interesse an dem Haus, da wir keine Makler- oder anderweitigen Vermittleranfragen wünschen. Idealerweise verfügen Sie bereits über eine Finanzierungszusage Ihrer Bank oder andere valide Finanzierungsoptionen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachrichten und melden uns gerne zurück, um Fragen zu beantworten und/oder individuelle Besichtigungstermine zu vereinbaren.

Lage

Hittfeld ist ein äußerst beliebter und gefragter Wohnort vor den Toren der Großstadt Hamburg und bietet eine hohe Wohnqualität inmitten eines gepflegten und intakten Wohnumfeldes. Neben einer idealen Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten, Fachärzten, Apotheken, Vereinen, Restaurants, Bars und Freizeitangeboten ist auch für die Kinder bestens gesorgt. Kindergärten und Schulen diverser Schulformen sind schnell erreicht. Auch ein Hallen- und Freibad sowie ein Golfclub findet man in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus befinden sich schöne Fachwerkhäuser, eine historische Mühle und die wunderschöne Mauritius-Kirche im beschaulichen und idyllischen Hittfeld.

Trotz dieser dörflichen Idylle sind Harburg und Hamburg sowohl mit dem Auto als auch mit Bus/Bahn schnell erreicht. Über die Anschlussstellen der A1 und A7 sind neben Hamburg auch Bremen, Hannover und Lüneburg schnell erreicht. Die Lage verbindet somit einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Hamburg und andere Städte. Selbst den Flughafen Hamburg erreicht man wunderbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das längste Stück zieht man seinen Koffer am Flughafen selbst.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,87 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



02) Große Terrasse

Exposé - Galerie



03) Küche



04) Küche

Exposé - Galerie



05) Küche



06) Gäste-WC



07) Essecke

Exposé - Galerie



08) Wohnzimmer



09) Wohnzimmer

Exposé - Galerie



10) Wohnzimmer



11) Wohnzimmer

Exposé - Galerie



12) Wohnzimmer



13) Kinderzimmer

Exposé - Galerie

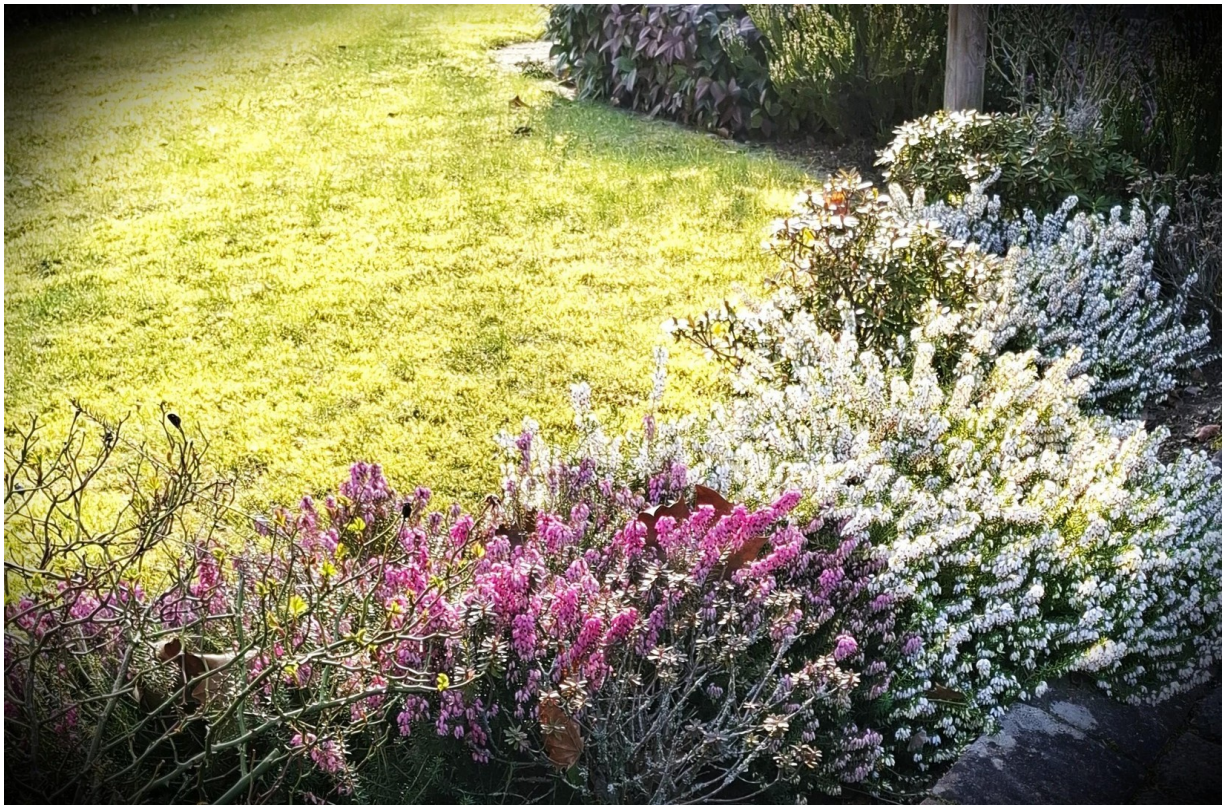


14) Bad



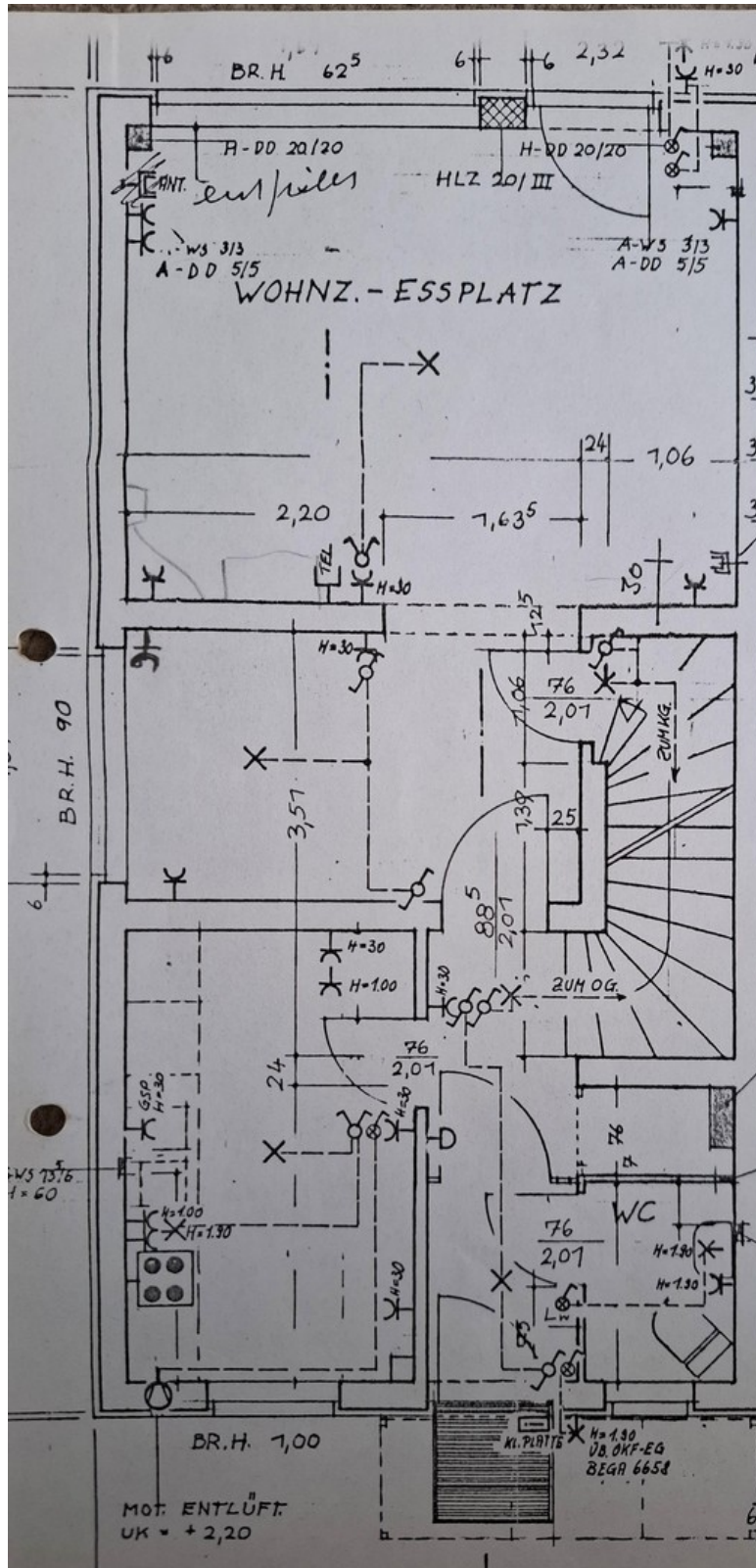
15) Schlafzimmer

Exposé - Galerie



16) Garten Detail

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

