

Exposé

Einfamilienhaus in Borstel-Hohenraden Familienoase mit weitem Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-450345**

Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Ulbrich

25494 Borstel-Hohenraden
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	947,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 6-Zimmer-Einfamilienhaus wurde 1978 von der „Neuen Heimat“ als Fertighaus auf einem 947 m² großen Grundstück errichtet. Damals wurde die gesamte Straßenseite mit 5 gleichen Einfamilienhäusern von der „Neuen Heimat“ bebaut. Die Dachgeschossspitze wurde nachträglich ausgebaut.

Die Aufteilung des Hauses ist effektiv und pragmatisch. Die Einzelheiten ergeben sich aus den drei beigefügten Grundrissen.

Im Erdgeschoß befinden sich der Hausflur/Diele, das Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, die Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Abstellraum und ein Heizungsraum.

1. Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, ein halbes Zimmer und ein Duschbad sowie Treppenhaus mit Flur.

Spitzboden

In der Dachgeschosßspitze befindet sich ein 20,83 m² großer Nutzraum (Grundfläche wurde gemessen) und ein Abstellraum von 11,39 m² Grundfläche.

Anstelle eines Kellers gibt es ausreichend Ersatzräume wie einen Hauswirtschaftsraum, Abstellräume, eine sehr große Garage, einen Fahrradschuppen und ein qualitativ sehr gutes Gartenhaus.

Fazit: Die Nutz- und Wohnfläche einschließlich Terrasse beläuft sich grob berechnet auf über 200 m².

Der Garten:

Der Garten befindet sich hauptsächlich auf dem südlichen Teil des Grundstückes. Er ist von der Straßenseite nicht einsehbar. Der Blick aus dem Wohnzimmerfenster geht Richtung Süden zunächst über eine große Terrasse, die große Rasenfläche, die übergeht auf eine große Pferdekoppel. Auf der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 1m hohe Hecke. Man hat einen ungehinderten weiten Blick über das Grün, ohne durch Häuser oder sonstige Aufbauten gestört zu werden.

2019 wurde über die gesamte südliche Hausbreite eine Terrasse mit Bangkirai-Dielen von einem Tischler gebaut. Die Hälfte der Terrassenfläche ist mit einem Dach aus Polycarbonat-Stegplatten auf einer Holzkonstruktion überdacht (Dachfläche ca. 24m²).

Vor dem Haus gibt es noch einen abschließbaren Fahrradschuppen (Holzblockhütte, ca. 8m² Grundfläche, Spitzdach).

An der Grundstücksgrenze zur Straße hin verläuft ein Friesenwall. Die Doppelauffahrt und Zuwegung zur Haustür wurden im Jahre 2012 neu gepflastert.

Hinter dem Haus sind alle Verbindungswege und die Fläche zwischen Haus und Garage mit rotem Stein (2019) gepflastert.

An der Westseite gibt es 4 Obstbäume, die Nachbargrundstücke (Osten und Westen) sind durch einen Zaun, bzw. eine Hecke abgetrennt.

Ausstattung

Renovierungen:

Die Gaszentralheizung wurde im Jahre 2013 erneuert.

Die vorhandenen Thermopane-Holzfenster stammen aus der Bauzeit. Bei der Terrassentür im Wohnzimmer handelt es sich um eine Kunststofftür.

Die Dachgeschosspitze, die durch eine feste Holzterre erreicht wird, wurde im Jahre 2013 ausgebaut. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde das Dach komplett neu wärmedämmte. Es wurden ein Laminatboden und zwei Veluxfenster eingebaut.

Bäder:

Das Bad im EG wurde 2005 komplett erneuert. Es wurden eine neue Badewanne, eine neue Toilette und ein neues Waschbecken eingebaut, Wand- und Bodenfliesen wurden erneuert und ein Handtuchheizkörper angebracht. Das Bad hat zwei Fenster.

Das Bad im OG wurde 2011 erneuert. Es hat ein großes Fenster. Dusche, Toilette, Waschbecken und Heizkörper sowie Wand- und Bodenfliesen wurden erneuert. Die Decke ist mit weißer Paneel und eingelassenen Deckenspots ausgestattet.

Küche:

Die Küche wurde vor ca. 4 Jahren teilerneuert (einige Anbauschränke und eine weitere Arbeitsplatte am Fenster wurden durch einen Tischler ergänzt.)

Die Garage:

Die Garage wurde mit einem elektrischen Rolltor (Hörmann) ausgestattet. Sie wurde mit hochwertigen roten Klinkern geschützt und das Dach mit kostspieligen Biberschwänzen versehen. Die endgültige Fertigstellung fand im Jahr 2014 statt. Es handelt sich um einen sehr großen Garagenraum (für einen Pkw) und einen zusätzlichen hinteren Raum, in dem sich die Heizung befindet. Er ist als Hauswirtschaftsraum nutzbar. Strom- und Wasseranschlüsse sind vorhanden.

Im großen Garagenraum gibt es eine ausziehbare Bodenluke. Der Dachboden in der Garage erstreckt sich über die gesamte Grundfläche, er ist als Lagerraum nutzbar.

Das Gartenhaus:

Im Anschluss hinter der Garage befindet sich ein Gartenhaus (ca. 20 m²), das ebenfalls mit hochwertigen Klinkern und Biberschwänzen errichtet wurde. Die endgültige Fertigstellung erfolgte im Jahr 2019. Es ist nicht zu Wohnzwecken errichtet worden, obgleich es so genutzt werden könnte (baurechtlich nicht zu Wohnzwecken genehmigt). Es könnte dort ein Kaminofen errichtet werden, um dort bei lauen Sommerabenden länger zu sitzen. Zur Zeit befindet sich dort ein Kaminofen, der jedoch von dem Eigentümer ausgebaut wird.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Nehmen Sie bitte zunächst ausschließlich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens Kontakt zu uns auf.

Lage

Das selbstständige Borstel-Hohenraden ist ein Vorort von Pinneberg (5,2 km) und Hamburg (23 km), das mit seinem großen kulturellen und sportlichen Angebot jederzeit leicht und schnell erreichbar ist.

Erreichbarkeit:

Bis nach Pinneberg (Zentrum), also zum Beispiel zur Drostei in Pinneberg sind es 5,2 km, die man mit dem Auto in knapp einer Viertelstunde erreicht.

Wenn man mit dem Bus dort hinfährt, benötigt man laut Google Maps 16 Minuten einschließlich der kleinen Fußwege. Denn die Bushaltestelle in Borstel-Hohenraden befindet sich in nur 230 m Entfernung.

Mit dem Auto gelangt man nach Hamburg-Innenstadt in einer Dreiviertelstunde. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man gut 1 Stunde bis zum Rathausmarkt Hamburg.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Pinneberg-Nord (3 km)

Grundschule und Kindergarten/Kita befinden sich in Borstel-Hohenraden, 2 Gymnasien in Pinneberg und 2 Gymnasien in Quickborn (9 km entfernt). Der Bus (Buslinie 594), der direkt in der Nähe des Hauses hält, fährt einmal in Richtung Pinneberg und in die andere nach Quickborn/Norderstedt.

Das Volksparkstadion ist mit dem Auto in 18 Minuten erreichbar.

Der Golfclub Gut Wulfsmühle befindet sich am östlichen Rand von Borstel-Hohenraden.

Der Flughafen Hamburg ist mit dem Auto in einer knappen halben Stunde zu erreichen. Selbst mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man ihn in einer guten Stunde.

In einer halben Stunde erreichen Sie den Bahnhof Dammtor in Hamburg beziehungsweise den Hauptbahnhof. Mit der Regionalbahn RB 61 fahren Sie ohne Zwischenhalt in 14 Minuten vom Bahnhof Pinneberg zum Hamburger Dammtor.

Fazit: Sie wohnen mitten auf dem Land, aber nicht außerhalb der Welt. Die Großstadt Hamburg ist schnell zu erreichen, insbesondere der Flughafen und die Hamburger Bahnhöfe. Sie sind nicht unbedingt auf das Auto angewiesen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Grundstück (von Westen)



Grundstück Straßenansicht

Exposé - Galerie



Garagenauffahrt



Terrasse mit Überdachung

Exposé - Galerie



Terrasse (Süden)



Garten

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



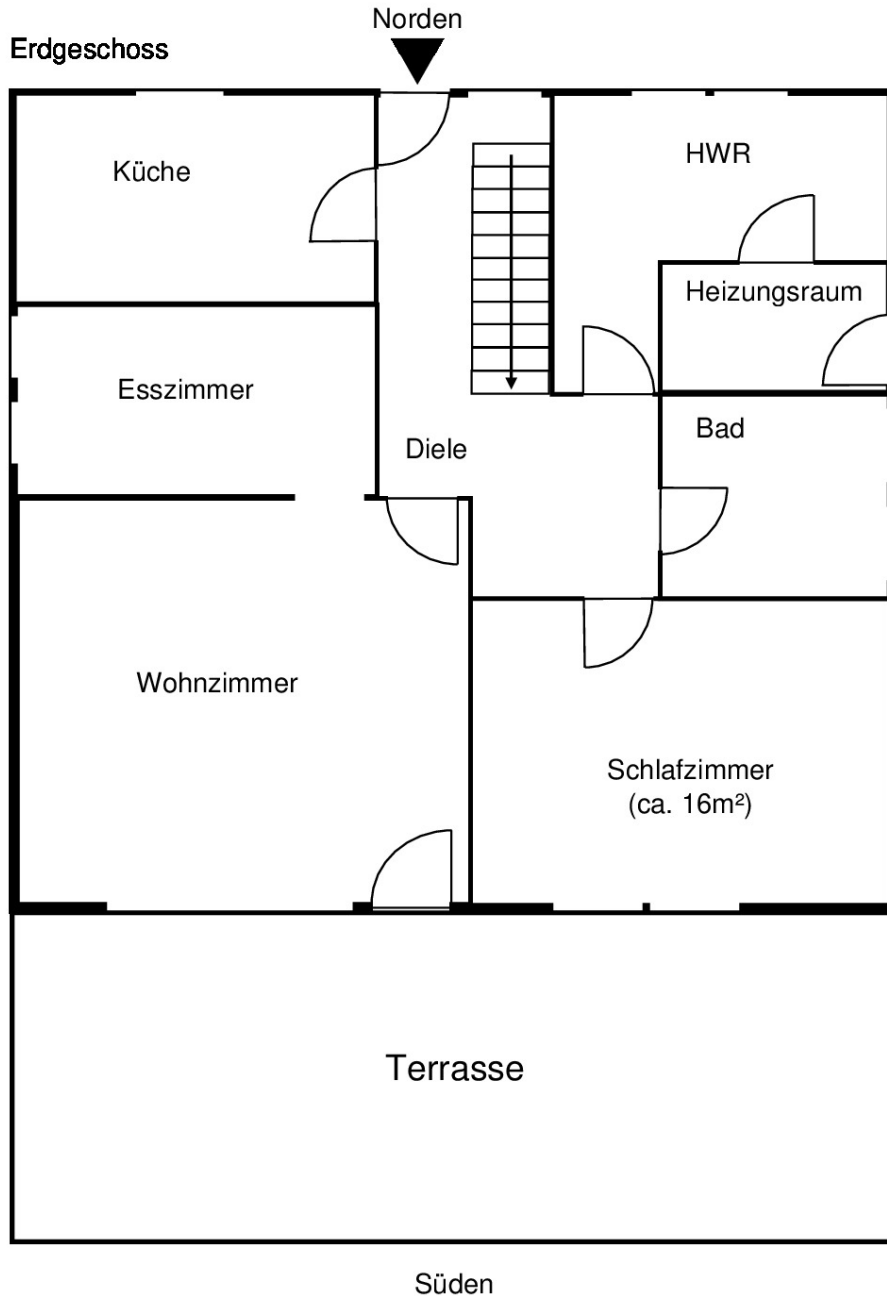
Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Grundrisse

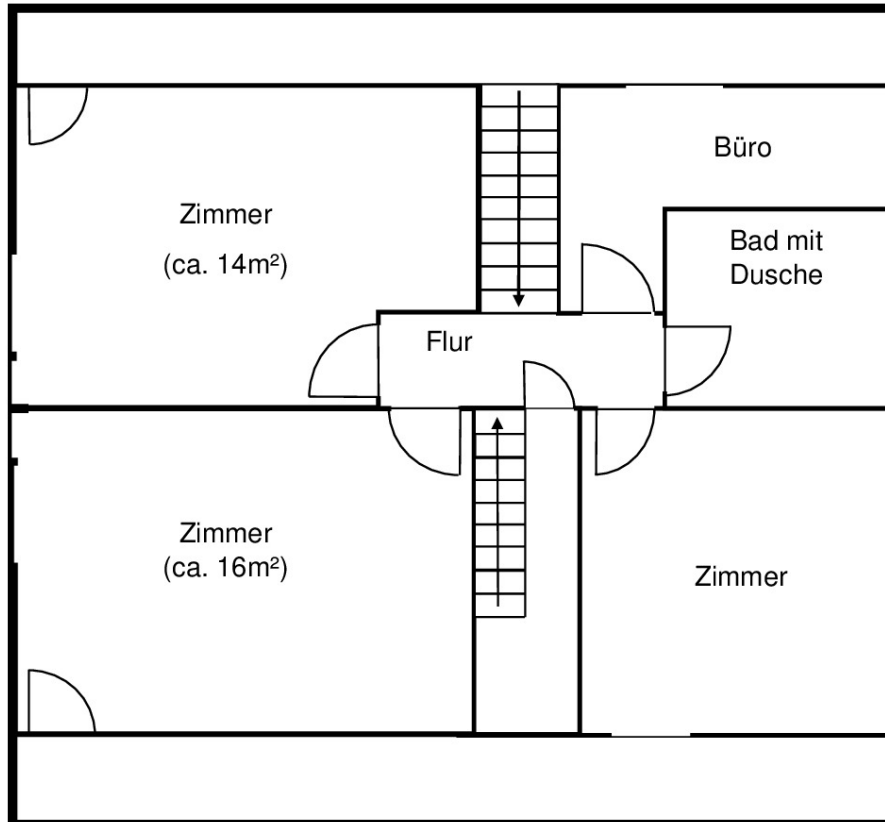
Grundriss Kummerfelder Straße 5



Exposé - Grundrisse

Grundriss Kummerfelder Straße 5

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss Kummerfelder Straße 5

Dachboden

