

Exposé

Zweifamilienhaus in Elmshorn

Ansprechendes Doppelhaus (2x neuwertige 5-Raum-DHH) in Elmshorn, Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-451222**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **940.000 €**

Ansprechpartner:
Martina Sudeck

Ollerlohstraße 50a
25337 Elmshorn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	457,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	10,00	Carports	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaus/Zweifamilienhaus

Das schöne und neuwertige, eingeschossig lichtdurchflutetes Doppelhaus (2DHH) zeichnet sich durch eine schöne Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf. Die linke Doppelhaushälfte ist aktuell vermietet. Mieteinnahmen hier 15.600 € p.a. steigerungsfähig. Die rechte DHH ist ab sofort frei verfügbar und zu besichtigen. Fotos sind nur von der freien DHH gemacht worden. Häuser sind spiegelverkehrt aber nahezu identisch.

Beschreibung je DHH

Zu dem Objekt zählen neben fünf gut geschnittenen Zimmern, inkl. dem individuell nutzbaren Dachzimmer, ein Vollbad und ein separates Gäste-WC mit Dusche. Im Wohnzimmer ist der Anschluss für einem Kamin möglich, welcher für angenehme Wärme sorgen kann, und die Heizkosten reduzieren würde. Außerdem ist ein barrierefreier Zugang zum Objekt möglich. Das 2007 erbaute Gebäude wird per Gasheizung beheizt. Praktischerweise gehören auch ein Carport und ein geräumiges Gartenhaus/Geräteschuppen zu der Immobilie. Besonders toll ist die pflegeleichte Grundstücksgröße von ca. 232 Quadratmetern (bzw. 225 m² vermietete DHH), die bei schönem Wetter zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann. Mit erworben wird 1/6 Anteil 29,33 m² an der Zuwegung (176m²) der gesamten Anlage. Das jeweilige Grundstück inklusive 1 DHH wird für einen Preis von je 470.000 Euro verkauft.

Ausstattung

Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, im Erdgeschoss elektrisch.

Anschluss für Telekom und Kabel/Vodafone ist vorhanden, und kann wahlweise angemeldet werden.

Aktuelle Bodenbelege: Fliesen und Laminat.

Die Fußböden in der Küche und im Badezimmer oben haben eine Rücklauferwärmung.

Die Heizungsanlage wurde im Rahmen eines Wartungsvertrages von einer Fachfirma jährlich gewartet. In diesem Rahmen wurde auch der Wärmetauscher erneuert, welcher die Lebensdauer der Anlage wieder um viele Jahre verlängert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Erstbezug der Immobilie war der 01.09.07

Verfügbar ab sofort

Aus Diskretionsgründen dem noch aktuellen Mieter gegenüber, haben wir vom Innenbereich Fotos noch vom Erstbezug und davor verwendet. Bei den Fotos haben wir auf größer wirkende Weitwinkelaufnahmen verzichtet, um das Objekt realistisch abzubilden.

Termine für Besichtigungen werden ab sofort einzeln, mit genügend Zeit zum Anschauen und Kennenlernen vergeben. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer gültigen Finanzierungszusage.

Falls Sie noch Unterstützung bei der Finanzierung der Immobilie benötigen, steht Ihnen unser Finanzberater "Finanzberatung Nord in Pinneberg" gerne zur Verfügung. Ihm liegen schon diverse Unterlagen der Immobilie vor, die für eine Finanzierung benötigt werden.

Hinterlassen Sie gerne eine Nachricht per E-Mail. Ich melde mich umgehend bei Ihnen.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen. Danke!

Lage

Das Objekt liegt am Rande von Elmshorn in einer Spielstraße in unmittelbarer Nähe zum Liether Moor, das zu Lauftraining, Fahrradtouren oder Spaziergängen mit Hund und/oder Kindern einlädt.

Die Buslinien 6501, 6502 und X99 sind fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Elmshorn bietet Zugverbindungen als Durchgänger nach Hamburg an. Auch über die Autobahnanschlussstelle Elmshorn kommt man unkompliziert in Hamburg.

In Laufnähe gibt es ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios und ein Friseur sind gut zu Fuß erreichbar. Richtung Stadtkern finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Elmshorn hat auch eine schöne Fußgängerzone mit Cafés und verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, die zum Bummeln einladen. Zweimal wöchentlich gibt es am Hafen einen Markttag mit vielen verschiedenen Marktständen.

Verschiedene Museen, gute Ausgehmöglichkeiten, ein Schwimmbad mit Freibad, diverse Ärzte und ein Krankenhaus gibt es ebenfalls im Umkreis. Es gibt hier immer was Neues zu entdecken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingänge

Exposé - Galerie



freie DHH mit Carport



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Spielstrasse



Natur direkt vor der Tür

Exposé - Galerie



Liether Moor fussläufig



Liether Moor

Exposé - Galerie



Eingangsbereich /Flur EG



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC mit Dusche EG

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche EG



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Treppe ins DG



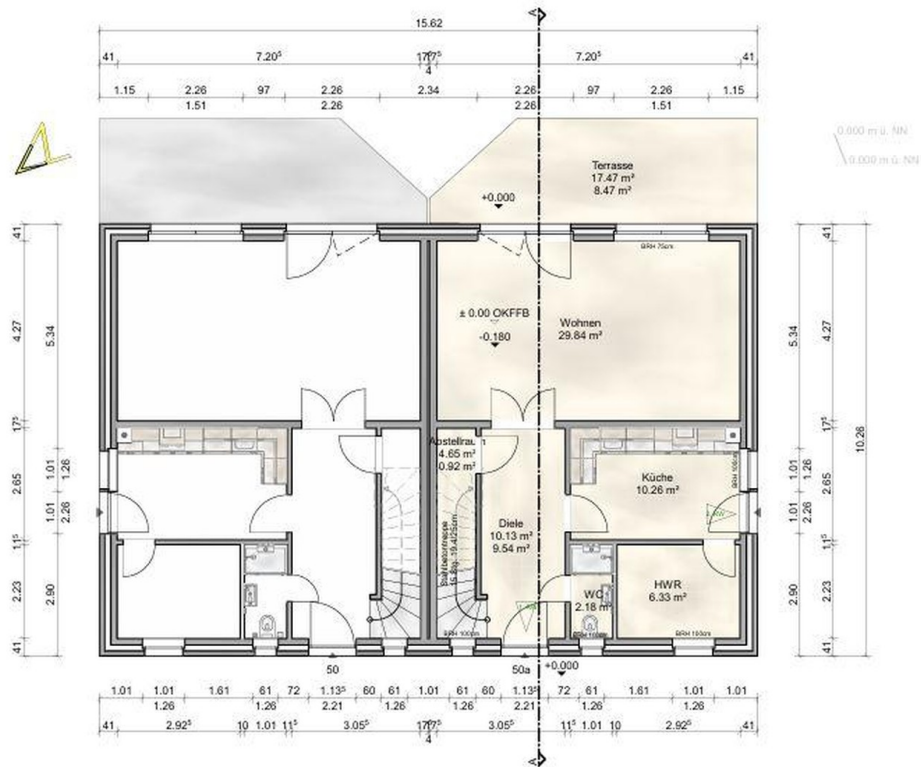
Dachzimmer

Exposé - Galerie

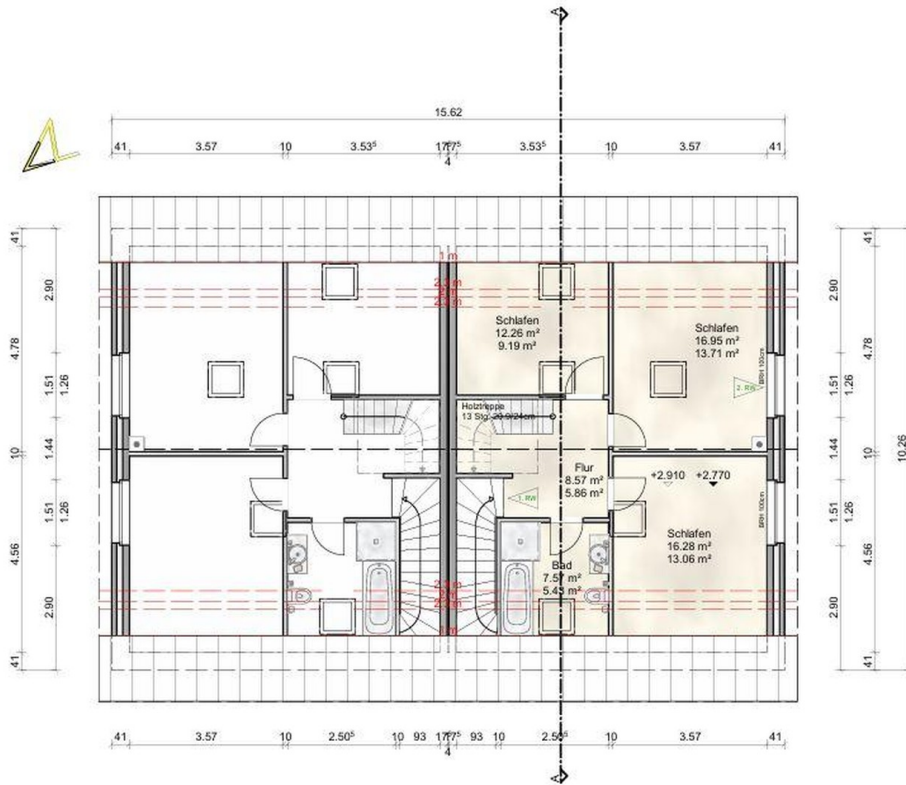


Dachzimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

