

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmshorn

### Ruhiges Wohnen am Waldrand: Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in Elmshorn



Objekt-Nr. OM-459558

#### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Felix Lorenz

Raboisenstraße 14b  
25336 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	4.770 €
Grundstücksfläche	392,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf dieses gemütliche und durchweg gepflegte Einfamilienhaus im begehrten südwestlichen Elmshorn. Mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie gut nutzbaren 33 m<sup>2</sup> im Keller bietet dieses charmante Objekt idealen Raum für Paare oder kleine Familien.

Das durchdachte Raumkonzept teilt sich wie folgt auf:

Ein einladender Flurbereich führt in das sonnige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten Garten. Zudem befinden sich hier die Küche sowie ein praktisches Gäste-WC.

Über eine offen gestaltete Treppe gelangen Sie zu den zwei Schlafzimmern im Obergeschoss. Das großzügige Vollbad glänzt mit einer Dusche, einer Eckbadewanne, zwei Waschtischen und einem Handtuchheizkörper.

Der Keller bietet mit ca. 33 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Platz. Ein Kellerraum ist beheizt und eignet sich perfekt als Home-Office oder Hobbyraum. Die Waschmaschine findet im großen Kellerraum Platz. Zusätzliche Staufläche bietet der gedämmte Dachboden.

Das Haus wird durch eine effiziente Gasbrennwerttherme von Buderus aus dem Jahr 2021 über eine Fußbodenheizung geheizt.

Die Einbauküche aus dem Baujahr ist noch top in Schuss und wurde teilweise durch neue Geräte (Geschirrspüler und Kühlschrank) ergänzt.

Der Garten lädt zum Entspannen ein und ein Gartenhäuschen bietet Platz für Gartenutensilien.

Schnelles Internet ist dank bereits verlegtem Glasfaseranschluss vorhanden. Der Hauptanschluss befindet sich im Hobbyraum/Home-Office.

## Ausstattung

Die Küche ist mit einer soliden Einbauküche aus dem Baujahr ausgestattet. Sie verfügt über einen E-Herd mit Cerankochfeld, einen Backofen und eine Mikrowelle. Der Geschirrspüler so wie der Kühlschrank wurden bereits erneuert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Besonders hervorzuheben ist außerdem die Marmorarbeitsplatte.

Das Warmwasser wird in der Küche so wie im Duschbad per elektrischem Durchlauferhitzer erwärmt.

Auf den Bildern ist nicht der finale Zustand zu sehen. Vor Übergabe werden die Wände weiß durchgestrichen und im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern neuer Fußboden verlegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem vorliegenden Energieausweis um einen verbrauchsabhängigen Ausweis handelt. Die oben genannten Werte basieren auf dem individuellen Heizverhalten der Vorbesitzer, die das Haus konstant auf weit über 23 °C beheizt haben. Bei einem durchschnittlichen und bewussten Heizverhalten (Raumtemperaturen von ca. 20–21 °C) sowie dank der modernen Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2021 ist im Alltag mit einem deutlich geringeren Realverbrauch und entsprechend niedrigeren Heizkosten zu rechnen.

## Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre grüne und dennoch zentrale Lage. Der Liether Wald liegt in direkter Nachbarschaft und lädt zu Spaziergängen ein. Besorgungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Apotheke) sind fußläufig erreichbar. Die Elmshorner Innenstadt ist nur einen guten Fußmarsch entfernt, wo sich auch der Bahnhof mit exzellenter Anbindung nach Hamburg befindet. Die Autobahn ist nur etwa 10 Autominuten entfernt.

Durch zwei Bushaltestellen in direkter Nähe und kurze Wege kommt man aber auch ohne Auto zurecht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

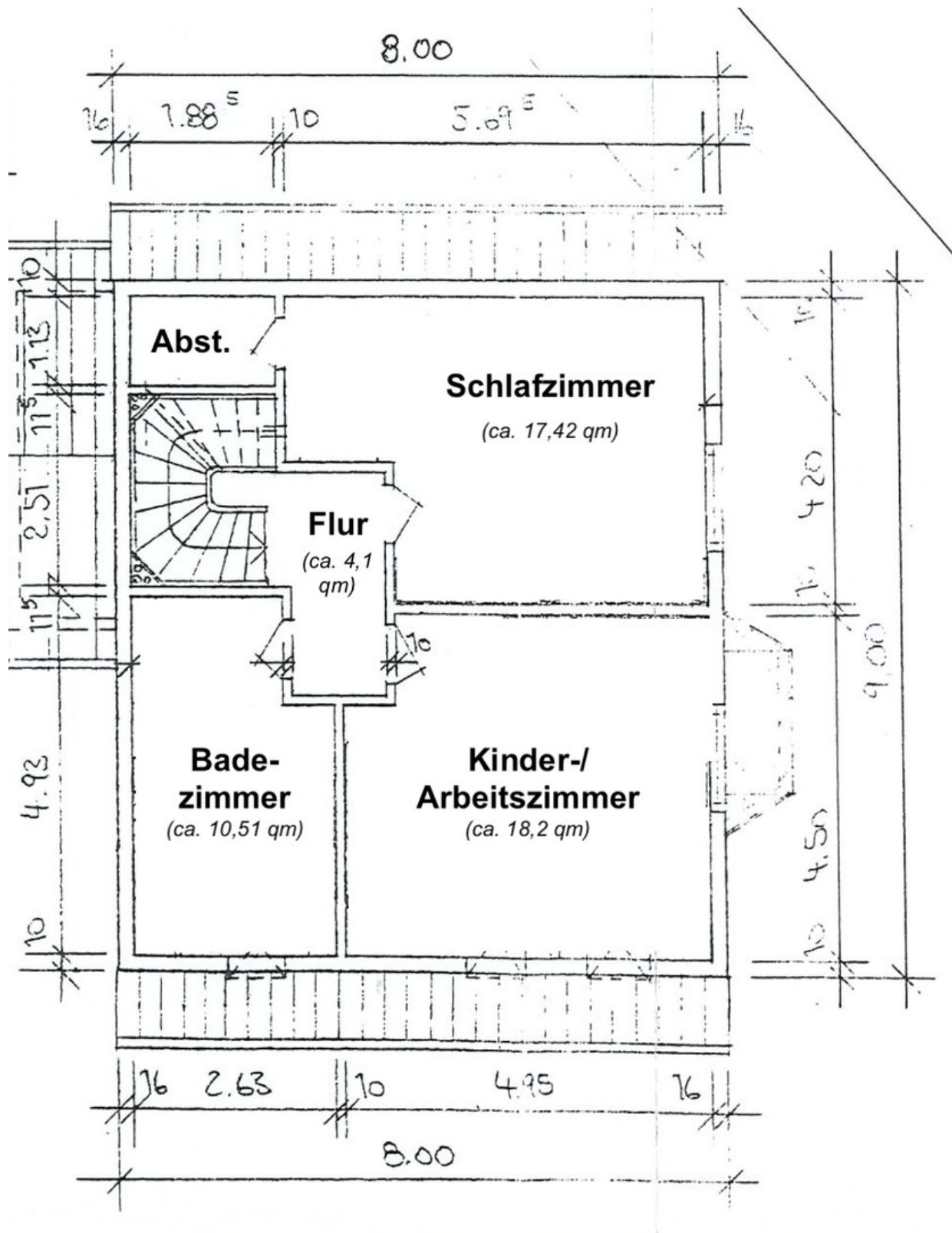


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

