

Exposé

Einfamilienhaus in Grabau

Modernes Familienglück mit großem Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-462365

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

21493 Grabau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	1.061,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	206,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit der Ruhe und Schönheit der Natur sowie die Infrastruktur der Stadt. Das ca. 1.061 m² große Grundstück bietet außergewöhnlich viel Platz für Kinder zum Toben, für Gartenliebhaber oder einfach zum Entspannen auf der Terrasse.

Wohnkomfort & Durchdachte Raumaufteilung

Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² und einer absolut familiengerechten Raumaufteilung lässt dieses Haus keine Wünsche offen. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Dank der bodentiefen Fenster wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und gibt den Blick in den traumhaften Garten frei. An kühleren Tagen sorgt der stilvolle Kamin für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Die halboffene Küche schließt sich perfekt an den Essbereich an – ideal für gemeinsame Kochabende mit der Familie.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein praktisches, kleineres Arbeitszimmer – perfekt geeignet für das Homeoffice oder als Kreativraum. Ein modernes Badezimmer, das 2020 hochwertig saniert wurde, bietet eine begehbare Dusche, eine große Badewanne sowie eine Fußbodenerwärmung.

Zustand & Modernisierungen

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Im Jahr 2015 wurden sämtliche Wände und Böden geschmackvoll renoviert, was dem Haus ein frisches, modernes Ambiente verleiht. Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, welches 2020 aufwendig saniert wurde und sich nun als moderne Wellness-Oase präsentiert.

Technik & Nutzfläche

Das Haus ist voll unterkellert: Der beheizte Vollkeller bietet enorm viel zusätzlichen Stauraum, Platz für Hobbys oder Gästezimmer. Beheizt wird das Objekt durch eine Gas-Brennwertherme aus dem Jahr 2008, die umweltfreundlich und kostensparend durch eine Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung unterstützt wird.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen geräumigen Doppelcarport, das Ihren Fahrzeugen Schutz vor jeder Witterung bietet und ein großes Balkonkraftwerk auf dem Carportdach.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- großer Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Kamin (aus 2015)
- moderner Designboden in den Wohnräumen aus 2015
- halb offene Küche, Einbauküche aus ca. 2001
- Hauswirtschaftsraum abgehend von der Küche mit Waschmaschinenanschluss
- hell gefliestes Gäste-WC aus dem Baujahr

Dachgeschoss:

- 3 Schlafzimmer und ein kleines Arbeitszimmer
- modernes Dusch- Wannenbad (barrierefrei) mit Handtuchheizkörper und Fußbodenerwärmung aus 2020

Keller:

- Vollkeller beheizt, wohnlich nutzbar
- gefliest

Garten

- Süd-West-Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- selbstfahrender Rasenmäher
- Doppelcarport
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Springbrunnenanlage

Allgemein:

- elektrische Außenrolläden im Erd- und Obergeschoss
- Gasbrennwerttherme mit Solarthermie
- Balkonkraftwerk
- Glasfaseranschluss vorhanden

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sollten Sie Interesse an der Immobilie haben und eine Besichtigung wünschen, senden Sie mir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse). Ich melde mich bei Ihnen zur Terminabstimmung. Bitte bringen Sie zur Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank mit.

Lage

Das Objekt befindet sich in Grabau – einer beschaulichen, von Natur umgebenen Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße umgeben von Wiesen und Felder mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne. Trotz dieser ländlichen Idylle müssen Sie auf keinerlei städtischen Komfort verzichten:

Nachbarschaft Schwarzenbek (ca. 5 Minuten): Die direkt angrenzende Stadt Schwarzenbek bietet eine lückenlose Infrastruktur. Ob Supermärkte, Baumarkt, Ärzte, Kitas oder alle weiterführenden Schulen – alles ist in wenigen Minuten erreichbar.

Anbindung nach Hamburg (HVV): Vom Bahnhof Schwarzenbek bringt Sie der Regionalexpress in nur rund 20 Minuten direkt zum Hamburger Hauptbahnhof. Das Haus liegt somit im begehrten Hamburger Verkehrsverbund (HVV).

Autobahn-Anbindung: Über die nahegelegene A24 oder die B207 sind Sie auch mit dem Pkw flexibel und erreichen die Hamburger Stadtgrenze in ca. 25 Minuten.

Fazit: Hier erwerben Sie das Beste aus zwei Welten: Das großzügige, ruhige Landleben für die Familie und die wirtschaftliche Dynamik der Metropolregion Hamburg direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundstück straßenseitig



Rückansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



großer Garten



Rückansicht

Exposé - Galerie



Terrasse nach Südwesten



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohnbereich



halboffene Küche

Exposé - Galerie



Küche



Treppe zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



modernes Bad

Exposé - Galerie



begehbbare Dusche und Wanne



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

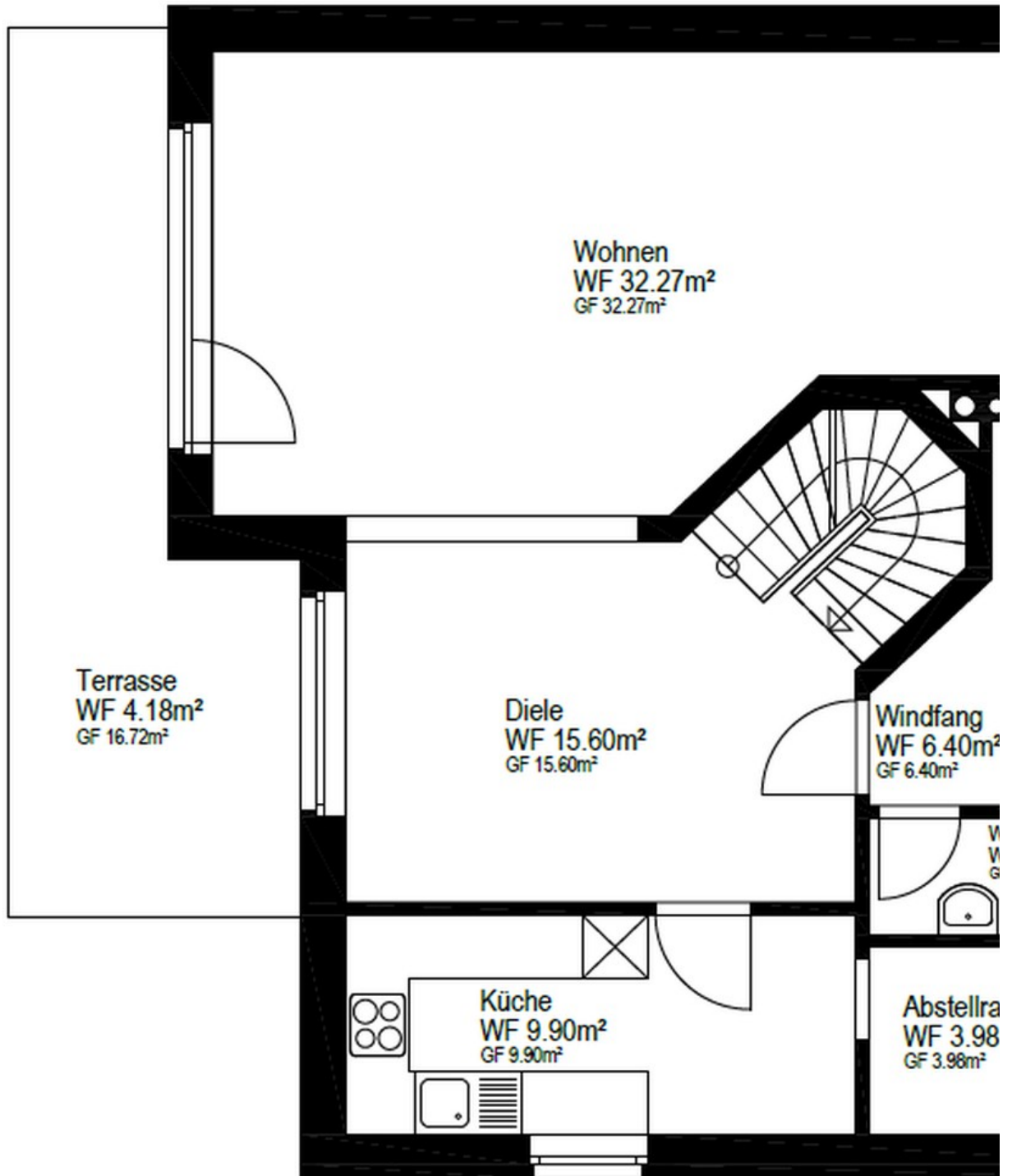


Schlafzimmer



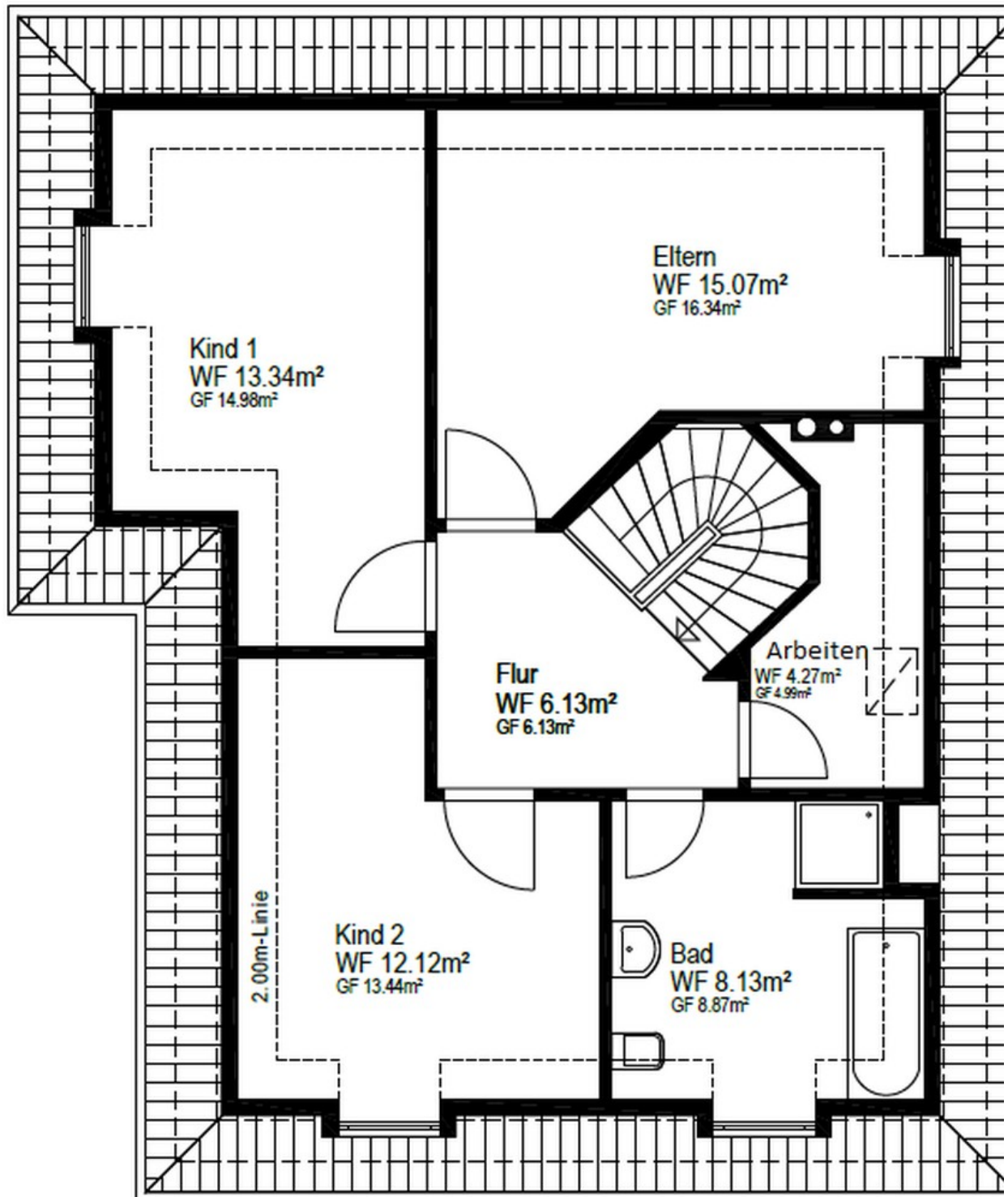
Arbeiten

Exposé - Grundrisse



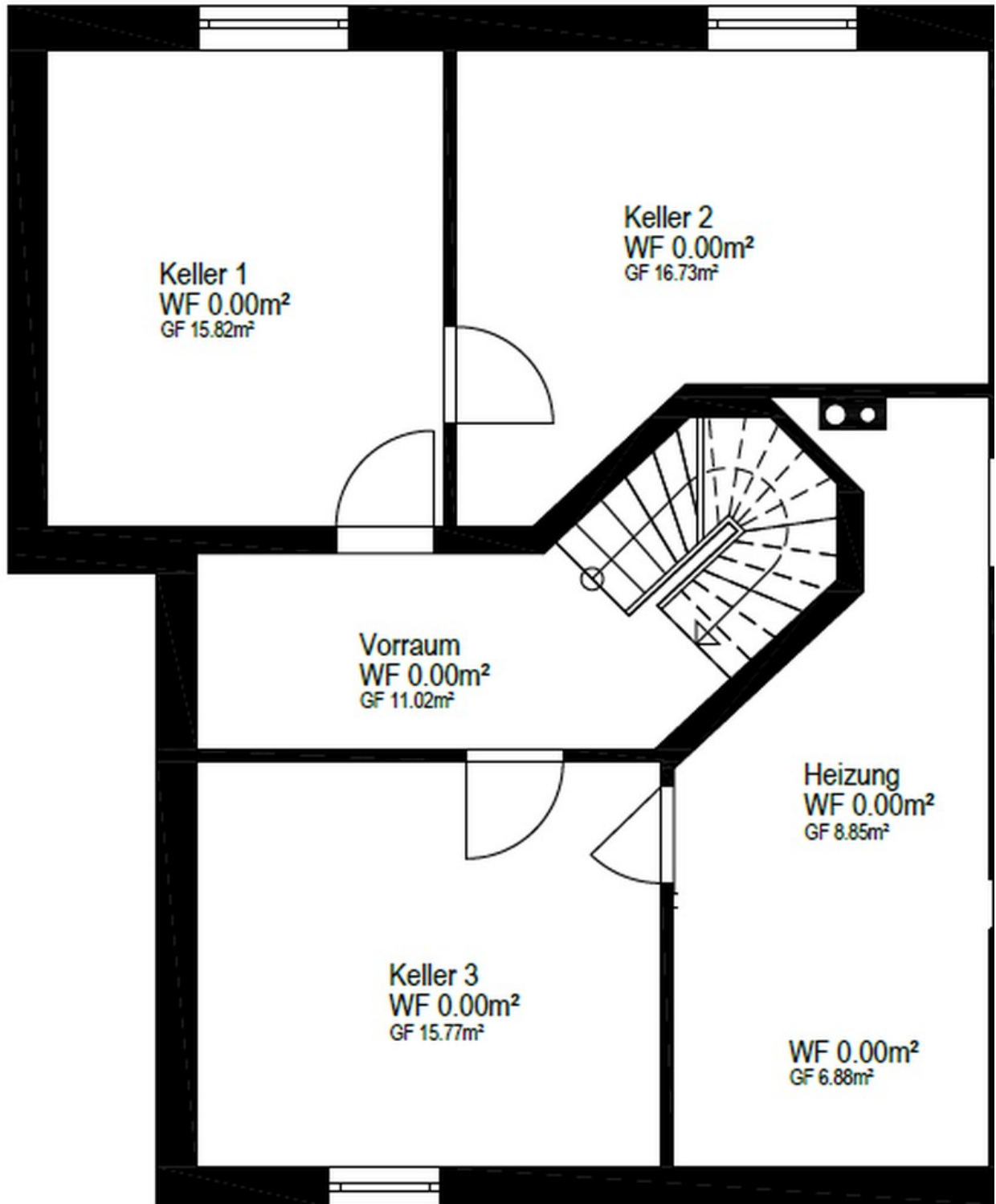
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller