

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmshorn

### Einziehen und wohlfühlen - Modernes Rotklinkerhaus mit Garten und Balkon



Objekt-Nr. **OM-464421**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Emma Taege

Ansgarstraße 145b  
25336 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	462,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein wunderschönes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten an. Es wurde im Jahr 2005 in massiver Bauweise auf einem ca. 461 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 127,37 m<sup>2</sup>

, die sich auf 4 Zimmer verteilt und befindet sich

in einem sehr gepflegtem Zustand. Das Einfamilienhaus macht technisch sowie optisch einen sehr guten

Eindruck. Des Weiteren verfügt das schöne Haus über ein 10x6 m großes Doppelcarport, einen Balkon von

ca. 19 m<sup>2</sup>

, der auch die Terrasse überdacht, und ein Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup>

.

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit einer dicken Dämmung versehen, sodass hier ca. 38 m<sup>2</sup> neue

Nutzfläche entstanden sind.

Vom Eingangsbereich gelangt man links in das Gäste-WC mit Dusche. Daneben befindet sich ein

Einbauschränk für die Garderobe, weiter geradeaus gelangt man in den großen hellen Wohn-/ Essbereich

mit offener Küche. Links im Raum befindet sich der Wohnbereich mit Zugang zum Garten, rechts neben

der Einbauküche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit separatem Eingang, bzw. Zugang zum Carport.

Zurück im Flur, die Treppe nach oben, befindet sich rechts direkt das erste Kinderzimmer. Gegenüber liegt

das Badezimmer mit Badewanne. Das zweite Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon befindet sich neben

dem Bad.

Ebenso befindet sich das Schlafzimmer auf dieser Etage mit direktem Zugang zum Balkon und zum

ausgebauten Dachgeschoss.

Im Garten mit neu gesätem Rasen befindet sich links ein Daybed mit kleiner Lounge und daneben das

massive 7-lagige Holzgartenhaus.

Auch an die Kleinen wurde hier gedacht, so befindet sich neben dem Haus im Garten noch ein in den

Boden eingelassenes Trampolin.

Überzeugen Sie sich selbst und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser ruhigen Nachbarschaft von

Elmshorn.

Aus Diskretionsgründen wird das vollständige Exposé nur für konkrete Anfrage herausgegeben.

## Ausstattung

- Neue Gas-Hybrid Zentralheizung aus Juni 2026, Wärmepumpeanschluss vorhanden
- 10x6 m großes Doppelcarport Baujahr 2019, neu gestrichen Juni 2016
- Balkon von ca. 19 m<sup>2</sup> Baujahr 2019, renoviert und neu gestrichen Juni 2016
- Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Dachboden mit 38 m<sup>2</sup> neuer Nutzfläche Ausbau fand 2019 statt
- Gästebad mit Dusche modernisiert
- Großer Wohn-/Essbereich modernisiert
- Garten mit Südwestausrichtung
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum modernisiert
- Fußbodenheizung im unteren Flur, Gäste-WC und oberen Bad

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Elmshorn besitzt mehrere Parks und Seen, die künstlich angelegt wurden. Der Stadtpark Liether Wald mit

seinem Rosengarten jenseits der B 431 liegt im Süden der Stadt und eignet sich genauso für ausgedehnte

Spaziergänge wie der zentral gelegene Steindampfpark mit dem anschließenden Krückaupark und Sibirien,

einem Wäldchen mit Teich, Gastwirtschaft und Minigolf-Anlage am nördlichen Stadtrand. In Sibirien

befindet sich auch ein Anker des Elmshorner Wappenschiffs Flora. Kinogänger finden sicherlich im

Cineplexx nahe der A23 am Grauen Esel den passenden Film, hier kann man den Abend auch bei diversen

gastronomischen Angeboten beginnen oder ausklingen lassen

Pendler können die Metropolregion Hamburg per Zug oder direkter Autobahnanbindung (A23) zügig

erreichen.

Elmshorn hat eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein großes Kultur- und Freizeitangebot und ist

gleichzeitig Eisenbahnknotenpunkt der Strecken Hamburg-Kiel und Hamburg-Westerland. Das Stadtbild

im Zentrum ist geprägt von modernen Wohn- und Geschäftshäusern, der Fußgängerzone und dem

historischen Hafens. Viele Wohnstraßen haben noch ihren für die Region typischen, an den flämischen

Baustil angelehnten Charakter bewahrt.

Parkanlagen in der Stadt, das umliegende Marschland und das nahe gelegene Elbufer bieten Ausflugs- und

Erholungsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus / Caport / Zufahrt

# Exposé - Galerie



Garten von Balkon aus



Garten von Balkon aus

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss Eingang



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Badezimmer 2 Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1 Obergeschoss



Badezimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3 Dachboden



Arbeitszimmer Dachboden

# Exposé - Galerie



Garten Terasse 2

# Exposé - Anhänge

1.



**Wunderschönes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in  
Elmshorn sucht neue Eigentümer  
Ansgarstraße , 25336 Elmshorn**

## Daten

externe Objnr Havesto-1526  
Objektart Haus  
Objekttyp Einfamilienhaus  
Nutzungsart Wohnen  
Vermarktungsart Kauf

Baujahr lt. 2005  
Energieausweis  
wesentlicher Gas  
Energieträger  
Ausstelldatum 26.09.2023

Energiepass  
CO2-Ausstoß 25,4  
Befuerung Gas  
Heizungsart Zentralheizung

Wohnfläche ca. 128 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 38 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche ca. 166 m<sup>2</sup>  
Balkon/Terrasse Fläche 28 m<sup>2</sup>

Etagenzahl 2  
Balkon/Terrasse Ja  
Kabel Sat TV Ja  
Stellplätze 2 Carports  
Küche Einbauküche, offene  
Küche

Anzahl Zimmer 4  
Anzahl Schlafzimmer 1  
Anzahl Badezimmer 1  
Grundstücksgröße ca. 461 m<sup>2</sup>

Balkon Ja  
Terrasse Ja  
Verfügbar ab (Text) nach Vereinbarung

Anzahl sep. WC 1  
Baujahr 2005  
Zustand Gepflegt

Dist. Kindergarten (km) 1 km  
Dist. Grundschule (km) 1 km  
Dist. Realschule (km) 1 km

Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 106 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Dist. Gymnasium (km) 1 km  
Dist. Autobahn (km) 4 km

Energieausweis gültig 25.09.2026  
bis

Dist. Zentrum (km) 3 km  
Dist. Flughafen (km) 40 km

Energieeffizienzklasse D

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen in diesem Exposé ein wunderschönes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten an. Es wurde im Jahr 2005 in massiver Bauweise auf einem ca. 461 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 127,37 m<sup>2</sup>, die sich auf 4 Zimmer verteilt und befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand. Das Einfamilienhaus macht technisch sowie optisch einen sehr guten Eindruck. Des Weiteren verfügt das schöne Haus über ein 10x6 m großes Doppelcarport, einen Balkon von ca. 19 m<sup>2</sup>, der auch die Terrasse überdacht, und ein Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup>.

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit einer dicken Dämmung versehen, sodass hier ca. 38 m<sup>2</sup> neue Nutzfläche entstanden sind.

Vom Eingangsbereich gelangt man links in das Gäste-WC mit Dusche. Daneben befindet sich ein Einbauschrank für die Garderobe, weiter geradeaus gelangt man in den großen hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Links im Raum befindet sich der Wohnbereich mit Zugang zum Garten, rechts neben der Einbauküche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit separatem Eingang, bzw. Zugang zum Carport.

Zurück im Flur, die Treppe nach oben, befindet sich rechts direkt das erste Kinderzimmer. Gegenüber liegt das Badezimmer mit Badewanne. Das zweite Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon befindet sich neben dem Bad.

Ebenso befindet sich das Schlafzimmer auf dieser Etage mit direktem Zugang zum Balkon und zum ausgebauten Dachgeschoss.

Im Garten mit neu gesättem Rasen befindet sich links ein Daybed mit kleiner Lounge und daneben das massive 7-lagige Holzgartenhaus.

Auch an die Kleinen wurde hier gedacht, so befindet sich neben dem Haus im Garten noch ein in den Boden eingelassenes Trampolin.

Überzeugen Sie sich selbst und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser ruhigen Nachbarschaft von Elmshorn.

Aus Diskretionsgründen wird das vollständige Exposé nur für konkrete Anfrage herausgegeben.

## Lage

Elmshorn besitzt mehrere Parks und Seen, die künstlich angelegt wurden. Der Stadtpark Liether Wald mit seinem Rosengarten jenseits der B 431 liegt im Süden der Stadt und eignet sich genauso für ausgedehnte Spaziergänge wie der zentral gelegene Steindampfpark mit dem anschließenden Krückaupark und Sibirien, einem Wäldchen mit Teich, Gastwirtschaft und Minigolf-Anlage am nördlichen Stadtrand. In Sibirien befindet sich auch ein Anker des Elmshorner Wappenschiffs Flora. Kinogänger finden sicherlich im Cineplex nahe der A23 am Grauen Esel den passenden Film, hier kann man den Abend auch bei diversen gastronomischen Angeboten beginnen oder ausklingen lassen

Pendler können die Metropolregion Hamburg per Zug oder direkter Autobahnanbindung (A23) zügig erreichen.

Elmshorn hat eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein großes Kultur- und Freizeitangebot und ist gleichzeitig Eisenbahnknotenpunkt der Strecken Hamburg-Kiel und Hamburg-Westerland. Das Stadtbild im Zentrum ist geprägt von modernen Wohn- und Geschäftshäusern, der Fußgängerzone und dem historischen Hafen. Viele Wohnstraßen haben noch ihren für die Region typischen, an den flämischen Baustil angelehnten Charakter bewahrt.

Parkanlagen in der Stadt, das umliegende Marschland und das nahe gelegene Elbufer bieten Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten.

## **Ausstattung Beschreibung**

- 10x6 m großes Doppelcarport
- Balkon von ca. 19 m<sup>2</sup>
- Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- Dachboden mit 38 m<sup>2</sup> neuer Nutzfläche
- Gästebad mit Dusche
- Großer Wohn-/Essbereich
- Garten mit Südwestausrichtung
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Gaszentralheizung aus **Juni 2026 NEU**
- Fußbodenheizung im unteren Flur, Gäste-WC und oberen Bad

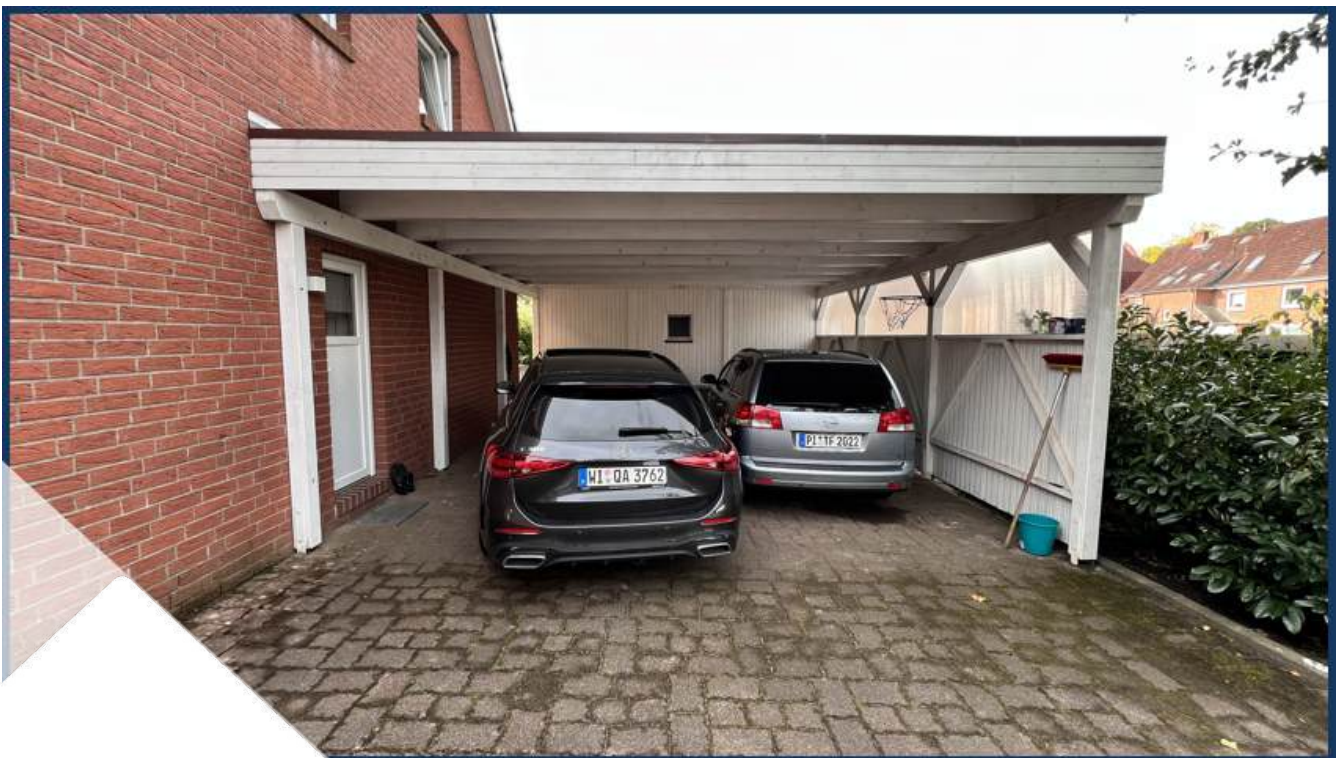
## **Sonstige Angaben**

Nutzen Sie gern ein persönliches Gespräch mit uns, bei dem wir Ihre Wünsche und Immobiliengesuche aufnehmen, um Ihnen so passende Angebote auch "Off Market" unterbreiten zu können.

Bei ernsthaftem Interesse erhalten Sie selbstverständlich von uns alle weiterführenden Unterlagen, wie z.B. eine ausführliche Mieterliste, Flurkarte, Grundriss usw., die Sie für eine Finanzierungsanfrage benötigen.



Eingangsbereich



Carport



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



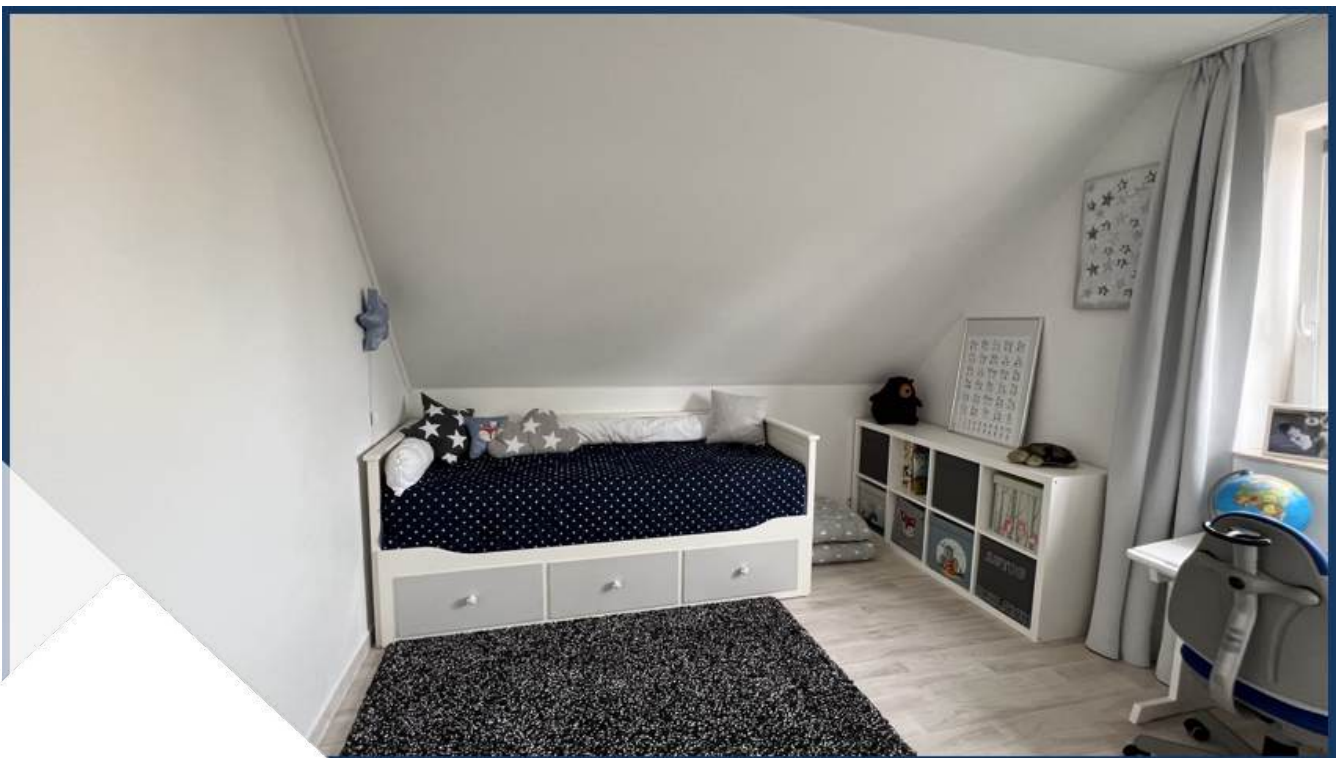
Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



seitliche Terrasse



Kind 1



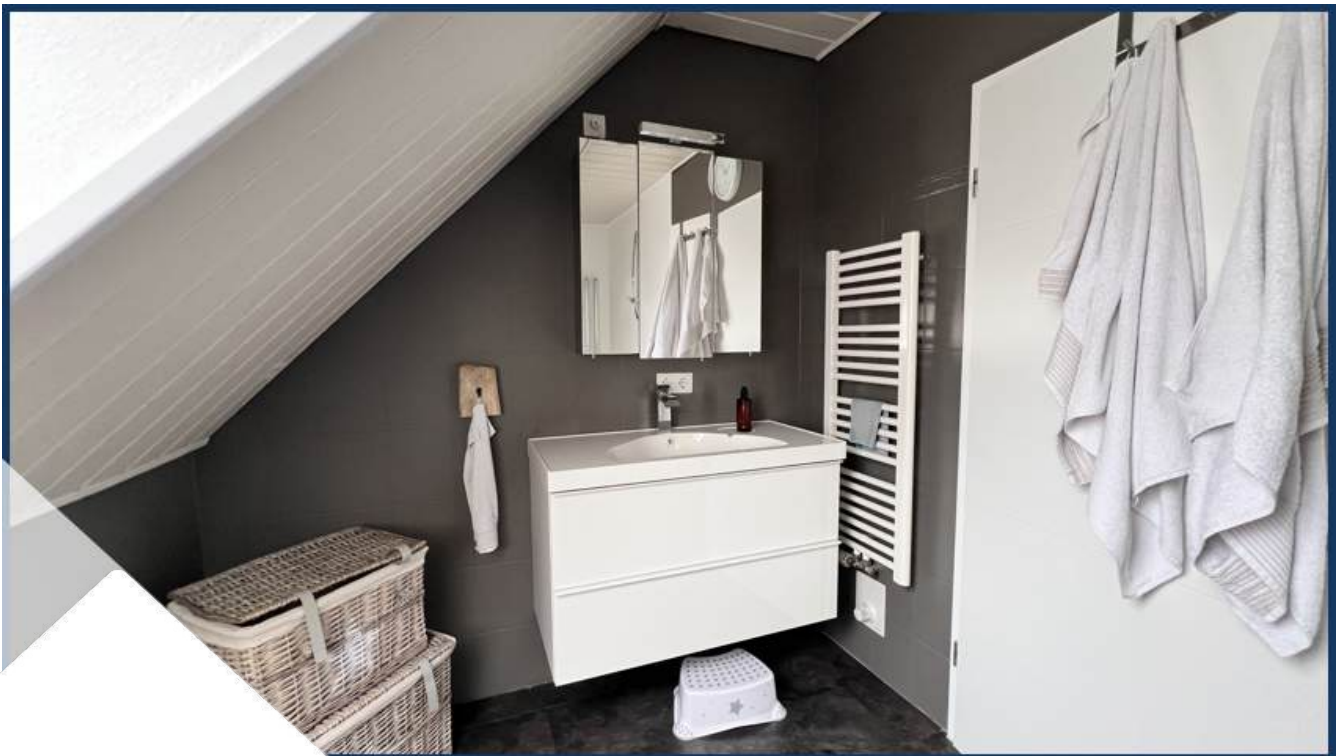
Kind 1



Kind 1



Badezimmer



Badezimmer



Kind 2



Kind 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachterrasse/Balkon



Dachterrasse/Balkon



Dachterrasse/Balkon



Garten



Garten



Garten



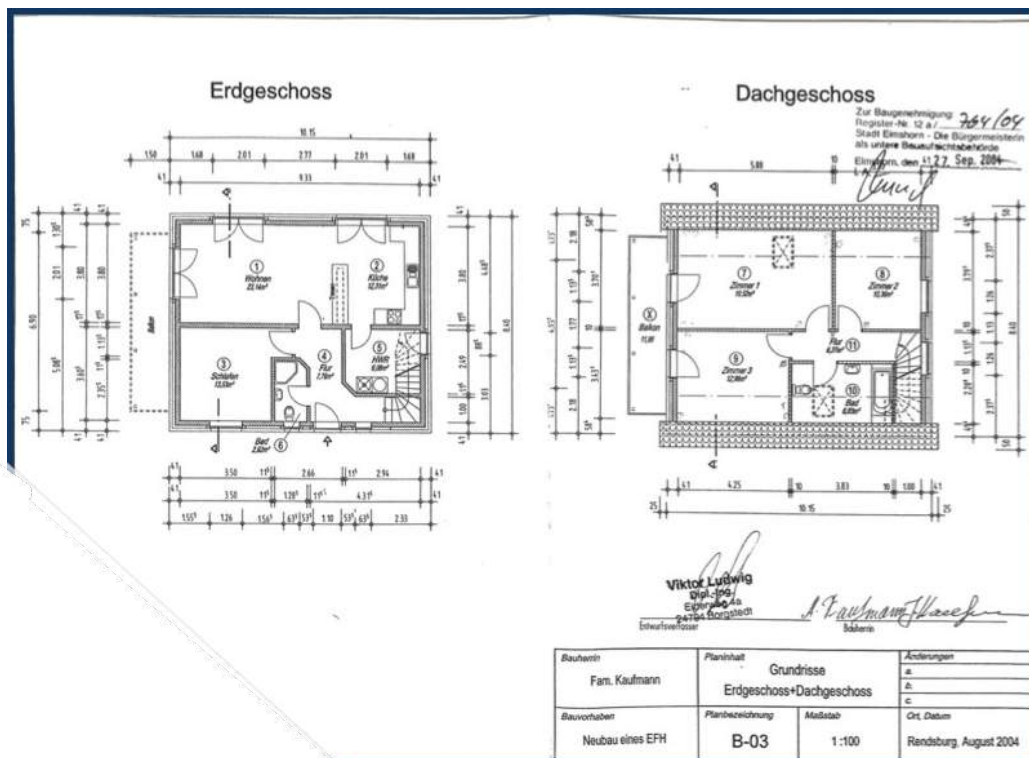
Gartenansicht



untere Terrasse



Garten



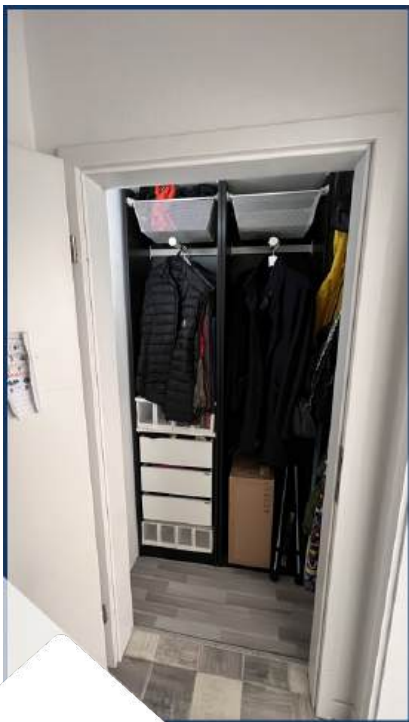
Grundriss



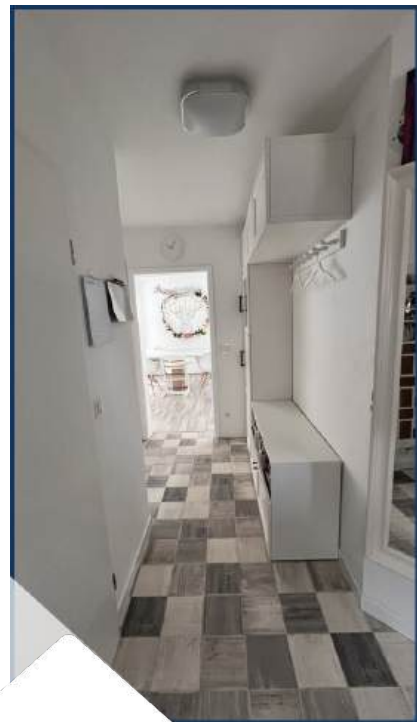
Flur



Garderobe



Einbauschränk Flur



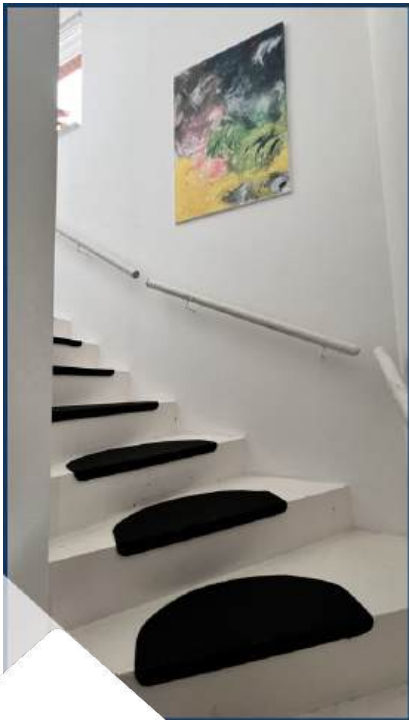
Flur



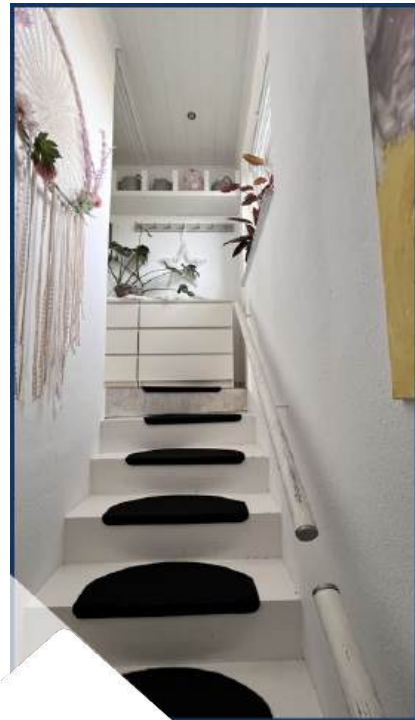
Gäste Bad



Gäste Bad



Treppe 1.OG



Treppe 1.OG



Flur 1. OG



Kind 2



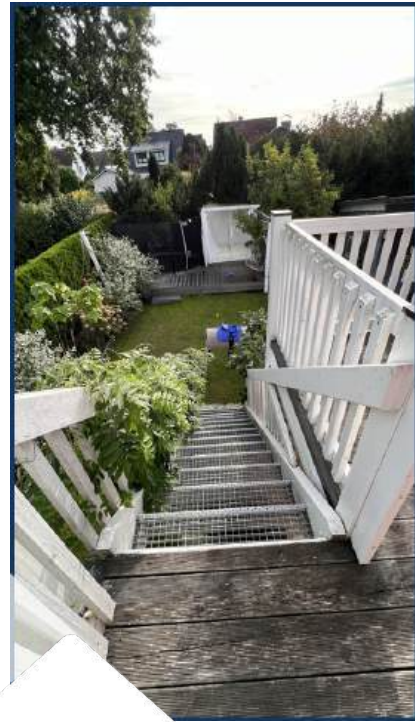
Treppe DG



Dachboden



Dachboden



Treppe zum Garten



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



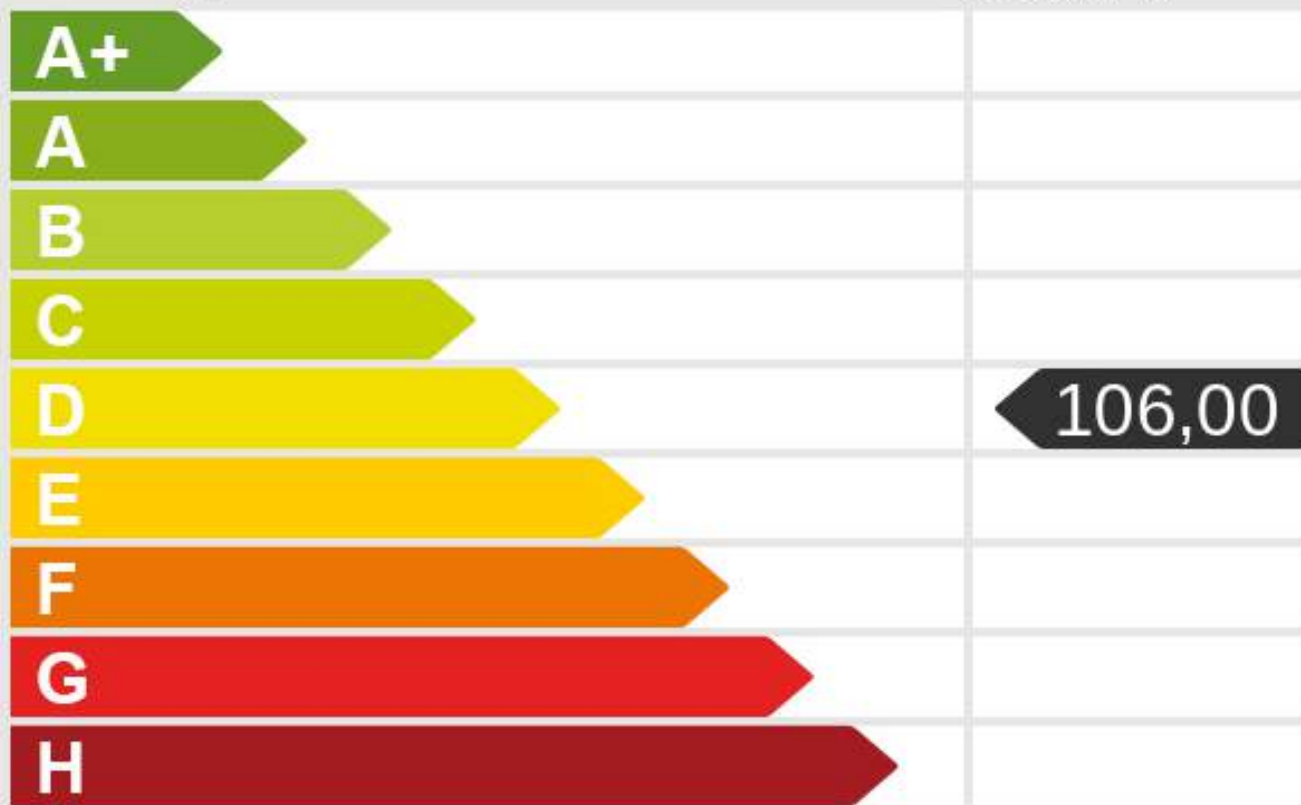
Hauswirtschaftsraum



seitliche Terrasse

# Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



## Finanzierungsvariante 1

Für dieses geprüfte Finanzierungsbeispiel, mit einer mtl. Rate von ca. 2.000€ und einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 59.000€, müssten Sie ein Netto von ca. 4.000€ erzielen.

			
3,88 % / 3,97 % Soll / Effektiv*	485.000 € Darlehenssumme	10 Jahre Zinsbindung	2.002,21 € Mtl. Rate
			
3,95 % / 4,05 % Soll / Effektiv*	485.000 € Darlehenssumme	10 - 15 Jahre Zinsbindung	2.034,30 € Mtl. Rate

## Finanzierungsvariante 2

Für dieses geprüfte Finanzierungsbeispiel, mit einer mtl. Rate von ca. 1.800€ und einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 108.000€, müssten Sie ein Netto von ca. 3.900€ erzielen.

			
3,80 % / 3,89 % Soll / Effektiv*	436.000 € Darlehenssumme	10 Jahre Zinsbindung	1.804,58 € Mtl. Rate
			
3,91 % / 4,00 % Soll / Effektiv*	436.000 € Darlehenssumme	10 - 15 Jahre Zinsbindung	1.815,78 € Mtl. Rate

# Wertindikation der Immobilie

## Bewertungsergebnis

Datum der Bewertung: 22.09.2023

Indikativer Marktwert

**500.474,00 €**

Datenquelle: vdpResearch GmbH

Marktwert in m<sup>2</sup>

**3.930,00 €/m<sup>2</sup>**

## Lage der Immobilie

Straße und Hausnummer

**Ansgarstraße 145b**

Postleitzahl und Ort

**25336 Elmshorn**

Bundesland

**Schleswig-Holstein**

Ortsgröße

**49.618**

Makrolage

**gut**

## Beschreibung der Immobilie

Objektart

**Einfamilienhaus**

Baujahr

**2005**

Bauweise

**Massiv**

Wohnfläche

**127,37 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße

**461,00 m<sup>2</sup>**

Anzahl Vollgeschosse

**1**

Zustand

**gut**

Ausstattung

**gut**

Keller

**nicht unterkellert**

Dachgeschoss ausgebaut

**voll ausgebaut**

Stellplatz vorhanden

**ja**

Daten werden bereitgestellt durch vdp Research GmbH. Die Europace AG übernimmt keine Gewähr auf die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

Ein Service von

Quelle

**europace** vdpResearch

