

Exposé

Einfamilienhaus in Jesteburg

Einfamilienhaus mit Zweifamilienhausstruktur, großem Grundstück und viel Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-465164

Einfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Nabo

21266 Jesteburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.081,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	25,86 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie in Jesteburg bietet eine besondere Grundlage für Käufer, die ein großzügiges Zuhause mit flexibler Nutzungsmöglichkeit suchen. Durch die vorhandene Zweifamilienhausstruktur eignet sich das Haus ideal für Familien mit größeren Kindern, für Mehrgenerationenwohnen, für eine Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder perspektivisch auch als großzügiges Einfamilienhaus.

Das im Jahr 1969 erbaute Haus verfügt über ca. 137,38 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Duscbäder sowie jeweils eine Küche im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Die Wohnfläche teilt sich auf ca. 88 m² im Erdgeschoss und ca. 49 m² im Obergeschoss auf.

Die Immobilie ist derzeit leerstehend. Einzelne Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung der Nutzungsmöglichkeiten digital möbliert beziehungsweise online gestaged. Die dargestellte Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Angebots und dienen ausschließlich der besseren Vorstellungskraft.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem der Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie der direkte Zugang zur Südterrasse und in den Garten. Die Terrasse wird durch den angrenzenden Gartenteich zusätzlich aufgewertet und schafft einen besonderen Blickfang im Außenbereich. Dadurch entsteht ein schöner Übergang zwischen Wohnraum, Wintergarten, Terrasse und Garten.

Ein besonderer Mehrwert ist der ca. 20 m² große Wintergarten, der den Wohnbereich angenehm erweitert und eine helle Verbindung zum Außenbereich schafft. Durch die umliegenden Fensterflächen entsteht ein freundlicher Bereich mit viel Tageslicht und schönem Blick in den Garten sowie auf den Terrassenbereich mit Gartenteich.

Der Wintergarten ist bereits mit zweifach verglasten Fenstern ausgestattet und bietet damit eine gute Grundlage für eine spätere Aufwertung. Die vorhandene Dachabdeckung besteht aus Lexan Stegplatten und sollte perspektivisch erneuert werden, da sich der Wintergarten durch das bestehende Dach im Sommer deutlich aufheizen kann und im Winter energetisch nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Mit einer Modernisierung der Dachfläche kann hier ein deutlicher zusätzlicher Mehrwert entstehen.

Im Zuge der Fensterreinigung wurde zudem festgestellt, dass eine Scheibe im Wintergarten sogenannte Feuchtnasen im Glas aufweist. Die Feuchtigkeit beziehungsweise Trübung befindet sich zwischen den Glasscheiben und kann daher durch eine Reinigung nicht entfernt werden. Diese Scheibe müsste perspektivisch ausgetauscht werden.

Das Obergeschoss bietet einen separaten Wohnbereich mit eigenem Duschbad, eigener Küche und Balkon. Dadurch eignet sich diese Ebene sehr gut für ältere Kinder, Angehörige, Gäste oder eine mögliche Vermietung.

Das großzügige Grundstück mit ca. 1.081 m² bietet viel Platz im Außenbereich und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien oder Käufer mit dem Wunsch nach mehr Freiraum. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade dadurch bietet sie Käufern mit Gestaltungswillen die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen. Die vorhandene Struktur, das große Grundstück, die flexible Nutzbarkeit, der helle Wintergarten und die Lage in Jesteburg machen dieses Objekt zu einer interessanten Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Ausstattung

Ausstattung und Besonderheiten

Die Immobilie verfügt über eine klassische Zweifamilienhausstruktur mit gemeinschaftlichem Hauseingang und separater Aufteilung der Wohnbereiche. Eigene Zähler für die Einheiten unterstützen eine flexible Nutzung und können insbesondere bei einer teilweisen Vermietung von Vorteil sein.

Zu den positiven Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem die Gasheizung von Buderus aus dem Jahr 2014, teilweise erneuerte Fenster, der Wintergarten, der Balkon im Obergeschoss, zwei Garagen, zwei zusätzliche Stellplätze sowie ein Glasfaseranschluss. Gerade der Glasfaseranschluss ist für Käufer mit Homeoffice Bedarf ein attraktiver Pluspunkt.

Der bauliche Bestand bietet eine gute Grundlage, sollte jedoch im Zuge einer zukünftigen Nutzung an heutige Wohn- und Energiestandards angepasst werden. Die Bäder stammen aus den 1990er Jahren, die Oberflächen entsprechen überwiegend nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und auch die energetische Beschaffenheit sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus. Dach, Kellerdecke und Außenwände sind nicht beziehungsweise nur unzureichend gedämmt. Auch Leitungen und Elektrik sollten im Rahmen einer Modernisierung genau geprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Hinweis zum Zustand

Diese Immobilie richtet sich ausdrücklich an Käufer, die den vorhandenen Bestand erkennen und gleichzeitig bereit sind, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Neben der energetischen Modernisierung können auch Themen wie Bäder, Oberflächen, Entwässerung, Terrasse und Außenanlagen neu gedacht und aufgewertet werden.

Im Bereich des Wintergartens gibt es Hinweise auf ein Entwässerungsthema beziehungsweise Feuchtigkeitsanzeichen. Auch die Terrasse und die Gartenhütte sollten technisch beziehungsweise wirtschaftlich eingeordnet werden. Diese Punkte werden bewusst transparent dargestellt, damit Interessenten die Immobilie realistisch bewerten können.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Wir möchten, dass Sie sich beim Kauf Ihrer Immobilie gut begleitet fühlen.

Katja Nabo Immobilien steht Ihnen für Fragen rund um diese Immobilie, den Ablauf des Kaufprozesses sowie die nächsten Schritte gerne zur Verfügung. Auch wenn Sie selbst eine Immobilie verkaufen möchten oder eine Einschätzung zum aktuellen Marktwert wünschen, beraten wir Sie gerne persönlich und unverbindlich.

Für den Käufer fällt bei diesem Angebot keine Käuferprovision an.

Der Maklervertrag mit Katja Nabo Immobilien kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Grundlage des Objekt Exposés und der darin enthaltenen Bedingungen zustande.

Die Grunderwerbsteuer sowie Notar, Gerichts und Grundbuchkosten trägt der Käufer, soweit im notariellen Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wird.

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, Unterlagen und Auskünften, die uns vom Eigentümer beziehungsweise Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Eine eigene technische, rechtliche oder bauliche Prüfung durch Katja Nabo Immobilien erfolgt nicht.

Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir um eine unverzügliche Mitteilung. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ist nur mit vorheriger Zustimmung von Katja Nabo Immobilien gestattet. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Jesteburg zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südlichen Hamburger Umland. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit Richtung Hamburg macht den Ort besonders für Familien, Pendler und Käufer mit Wunsch nach mehr Grundstück und Grün attraktiv.

Die Lage am Wachtelweg ist durch ein gewachsenes Wohnumfeld geprägt. Da es sich nicht um eine reine Sackgassenlage handelt, sollte die Mikrolage bei der persönlichen Bewertung berücksichtigt werden. Käufer, die Wert auf viel Fläche, flexible Nutzung und Entwicklungspotenzial legen, finden hier dennoch eine interessante Grundlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	317,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



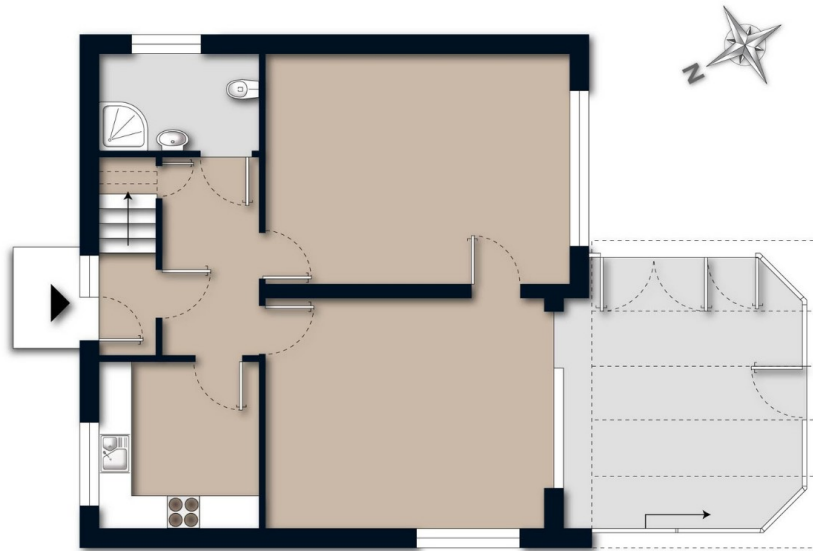
Duschbad OG

Exposé - Galerie



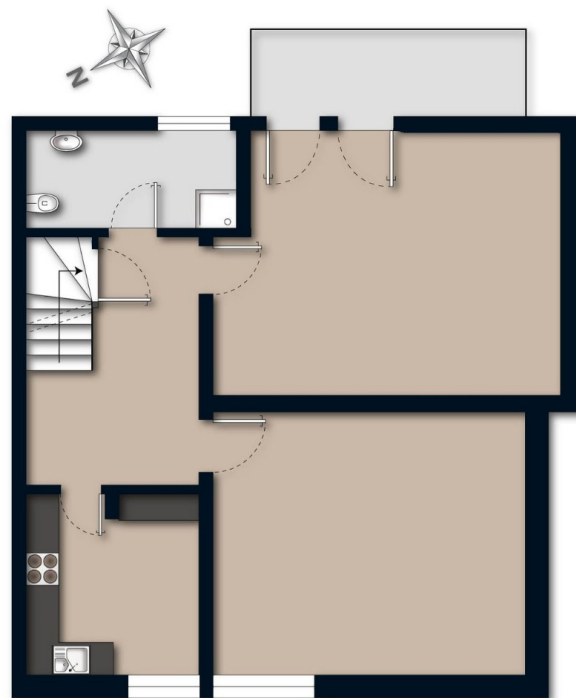
Aussenbild Nordseite

Exposé - Grundrisse



Katja Nabo
Immobilien

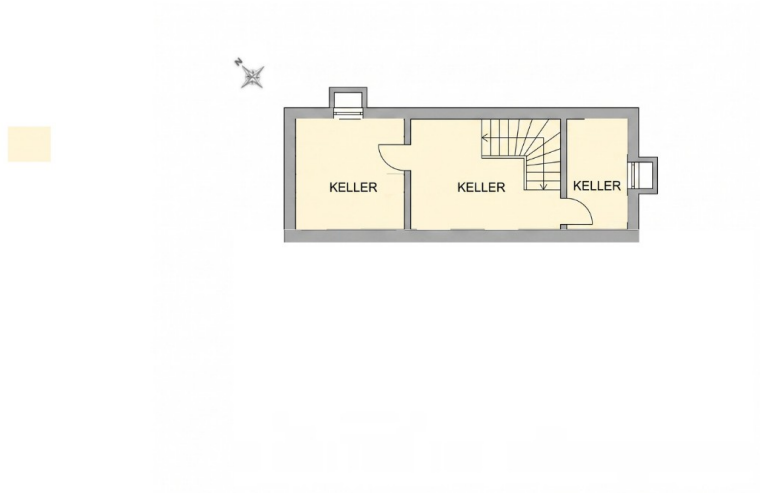
Grundriss EG



Katja Nabo
Immobilien

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Teilkeller

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

