

# Exposé

## Einfamilienhaus in Itzehoe

### Einfamilienhaus nahe der gr. Tonkuhle



Objekt-Nr. OM-467834

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Itzehoe – umfangreich modernisiert mit Garten, Keller und großem Nebengebäude

Dieses freistehende Einfamilienhaus in zentraler Lage von Itzehoe wurde in den vergangenen Jahren mit viel Aufwand und Liebe zum Detail modernisiert. Es verbindet den Charme eines gewachsenen Hauses mit vielen zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen.

Auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche im Keller, Dachboden sowie in Garage und Anbau bietet das Haus viel Platz für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf für Hobby und Homeoffice. Das Grundstück umfasst ca. 614 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem schön eingewachsenen Garten, Terrasse, Beeten und altem Baumbestand.

Das Haus wurde ursprünglich 1954 erbaut. Im Zuge eines Anbaus erfolgte 1975 eine Neueindeckung des Daches sowie die Erneuerung des alten Hauses auf den damaligen Standard. Im Jahr 2022 wurde das Haus erneut umfassend saniert und modernisiert.

Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören unter anderem:

- \* Bäder und Küche erneuert
- \* Fenster und Haustür erneuert
- \* Heizungsanlage mit Solarthermie
- \* Sanitär-, Wasser- und Elektroinstallationen und -Leitungen erneuert
- \* Böden erneuert
- \* Wände und Decken gespachtelt und gestrichen
- \* Einblasdämmung
- \* Kamin und Treppe erneuert
- \* Terrasse und Terrassenüberdachungen erneuert
- \* Balkonkraftwerk installiert
- \* Auffahrt neu gepflastert
- \* Garten und Beete neu angelegt

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur mit Kellerzugang, ein modernes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, die hochwertige Einbauküche eines regionalen Küchenstudios sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und Kaminofen mit Terrassenzugang. Von der Küche aus besteht ebenfalls ein direkter Zugang nach draußen.

### Obergeschoss

Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer sowie ein modernes Vollbad. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die Loggia mit Blick in den eingewachsenen Garten und auf die alte Kirsche, die das Grundstück prägt.

### Garten, Nebengebäude und Stellplätze

Das Grundstück bietet eine gelungene Mischung aus Nutzbarkeit und Gemütlichkeit. Zusätzliche Nutzfläche steht im Keller, auf dem Dachboden sowie in Garage und Anbau zur Verfügung.

Die Auffahrt bietet Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

Wer ein gepflegtes Haus mit großzügigem Platzangebot, schönem Garten und bereits umfangreich erledigten Modernisierungen sucht, sollte sich dieses Objekt vor Ort ansehen. Es überzeugt neben den aufgeführten Punkten durch geringe Nebenkosten dank Solarthermie und Photovoltaik in Verbindung mit modernen Fenstern und guter Dämmung. Hier können Sie sofort einziehen.

Besichtigungen sind nach kurzer Textnachricht natürlich kurzfristig möglich.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Großen Tonkuhle. Hier wohnt man zentral, kann alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Schulen und Kita mit dem Rad erreichen und hat gleichzeitig ein Stück Natur direkt vor der Tür und im Garten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



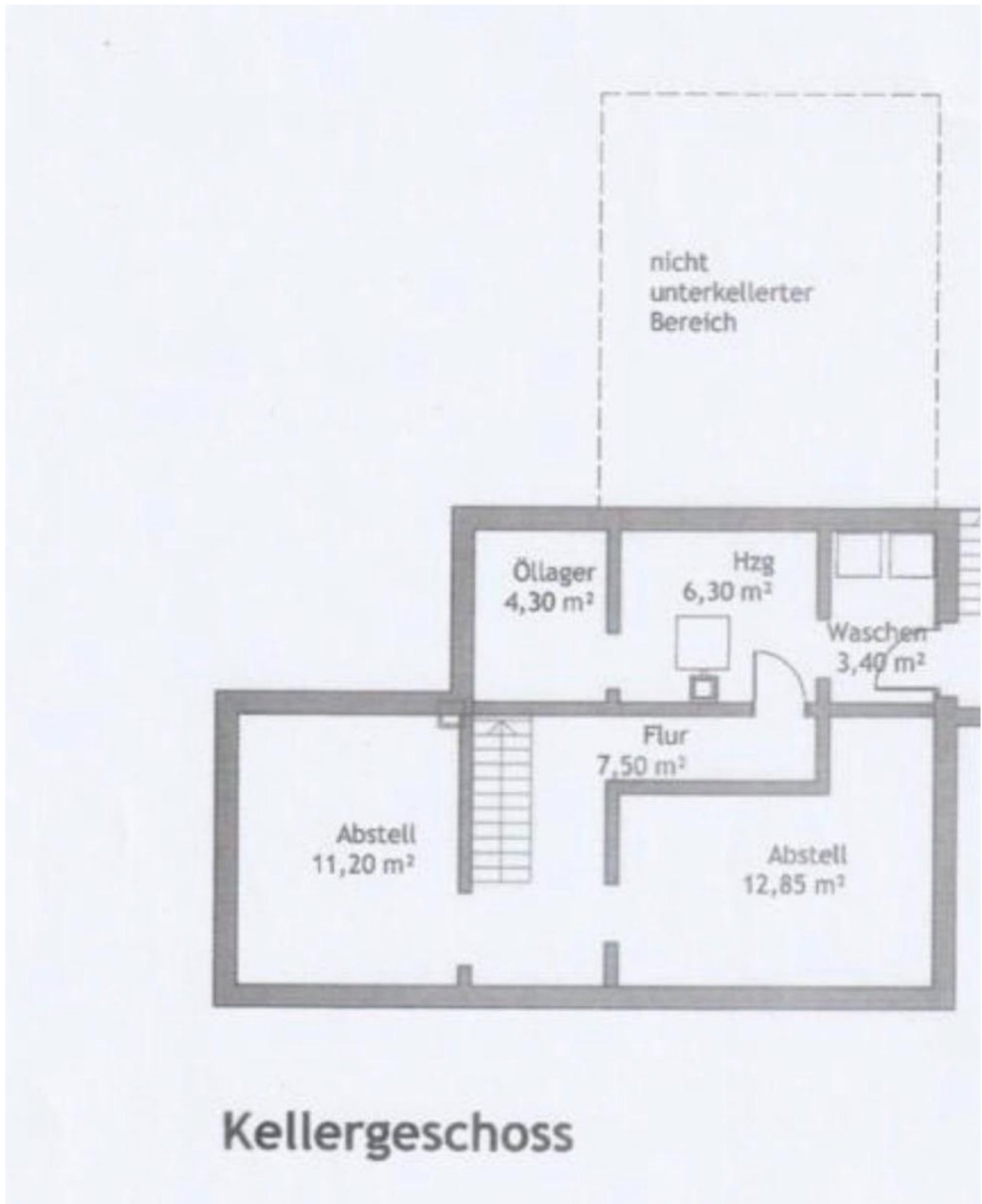
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

