

Exposé

Doppelhaushälfte in Elmshorn

Doppelhaushälfte am Krückaupark – ruhige Lage & neue Heizung (2025) - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-470110**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Birga Scholz

25337 Elmshorn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	309,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	97,50 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere spazieren gehen: Diese Doppelhaushälfte liegt ruhig in einer Stichstraße direkt am Krückaupark.

Ein Haus mit Substanz und Herz, das darauf wartet, mit frischen Ideen zu neuem Glanz erweckt zu werden und viel Raum für individuelle Wohnideen bietet.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1966 überzeugt durch ihre solide Massivbauweise sowie durch ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Zusätzliche Nutzflächen bieten ein Hobbyraum mit Zugang über die Garage sowie ein ausgebauter, beheizbarer Dachboden (nicht in der Wohnfläche enthalten).

Die 2025 erneuerte Gasheizung stellt eine wichtige Investition dar und sorgt für zusätzliche Planungssicherheit.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand, entspricht jedoch in einzelnen Bereichen nicht mehr heutigen Wohnstandards. Insbesondere Bad/WC sowie die Elektroinstallation lassen sich im Zuge einer Modernisierung zeitgemäß anpassen.

Ausstattung

- Baujahr 1966, Anbau Wohnzimmer 1992
- Wohnfläche ca. 97,5 m², Grundstück ca. 309 m²
- 3,5 Zimmer
- Gastherme neu (2025)
- Dach neu eingedeckt (2006)
- Fenster aus den 90er Jahren
- Bäder überwiegend im Stil der 80er Jahre
- Elektrik entspricht nicht mehr heutigen Standards
- Terrasse mit Garten
- Hobbyraum und ausgebauter Dachboden (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Einzelgarage und zusätzlicher Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Interessiert?

Gerne stelle ich Ihnen das ausführliche Exposé zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten sowie einer kurzen Vorstellung und Angaben zum Stand Ihrer Finanzierung (z. B. in Klärung oder bereits geklärt).

Ich melde mich anschließend bei weiterem Interesse mit einem Besichtigungstermin bei Ihnen zurück.

Lage

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre attraktive Lage direkt am Krückaupark. Die grüne Nachbarschaft am Nibelungenring bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Elmshorner Innenstadt sowie der Bahnhof sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an die A23 sorgt zusätzlich für eine komfortable Verbindung in Richtung Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hintere Hausansicht mit Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick



Küche mit viel Stauraum



Küche mit viel Stauraum

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer 1



Helles Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppen-Aufgang



Diele im EG

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Kleiner zusätzlicher Raum OG

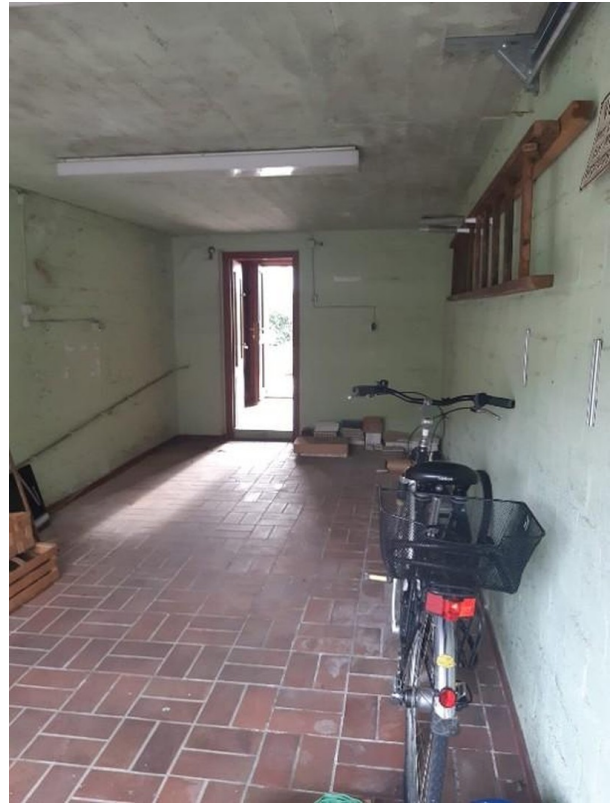


Ausgebauter Dachboden

Exposé - Galerie



Ziehtreppe zum Dachboden



Geräumige Garage



Terrasse und Gartenblick

Exposé - Galerie



Eingang mit kleinem Vorgarten