

# Exposé

## Reihenhaus in Barsbüttel

### Gepflegtes Mittelreihenhaus in ruhiger Lage – Barsbüttel



Objekt-Nr. OM-470214

**Reihenhaus**

Verkauf: **425.000 €**

22885 Barsbüttel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1979                  | Energieträger | Fernwärme         |
| Grundstücksfläche | 295,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 1                     | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 4,00                  | Heizung       | Sonstiges         |
| Wohnfläche        | 101,28 m <sup>2</sup> |               |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegter Reihengebäude in weitgehend ebenerdiger Flachdachbauweise aus dem Jahr 1979 in der begehrten Wohnlage im Hauptort Barsbüttel. Das Haus bietet auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung: Essdiele, großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei halbe Zimmer, modernes Bad sowie ein separates WC und eine Einbauküche.

Dank der ebenerdigen Bauweise ohne Treppen (ausgenommen des Kellers & der Eingangsstufen) ist das Haus besonders alltagstauglich und eignet sich hervorragend für Familien ebenso wie für alle, die langfristig barrierefrei wohnen möchten.

Der vollausgebaute Keller bietet vier zusätzliche Räume – ideal als Hobbyraum, Werkstatt, Homeoffice oder Stauraum. Im rückwärtigen Bereich lädt ein pflegeleichter Garten mit Terrasse zum Erholen und Verweilen ein. Das Grundstück umfasst ca. 295 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Bauweise: Reihengebäude mit Flachdach, weitgehend ebenerdige Bauweise – lediglich die Eingangsstufen sowie Kellertreppe; im Wohnbereich selbst keine Treppen

Heizung: Fernwärme – wartungsarm und umweltfreundlich

Fußbodenheizung: Im Bad (Rückläuferwärmung) und in der Küche (Elektrisch) vorhanden

Keller: Teilunterkellert mit vier ausgebauten Räumen – vielseitig nutzbar

Garten & Terrasse: Pflegeleichter Garten mit Terrasse, direkt vom Wohnbereich zugänglich

Modernisierungen & Investitionen im Überblick:

- Badsanierung (2025)
- Fassadenanstrich (2024)
- Neue Regelung Fernwärme (2024)
- Fenster Wohnzimmer + Haustür (2022)
- Fenster Innenhof 3 Stk. (2017)
- Fenster Eingangsseite 3 Stk. (2010)
- Einbauküche inkl. elektrischer Fußbodenheizung + gefliester Boden (2013)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Sofern Sie bereits eine unverbindliche Finanzierungszusage haben, teilen Sie uns dies bitte vorab mit.

Des Weiteren bitten wir Sie uns das Kontaktformular komplett ausgefüllt zukommen zu lassen.

Nach Erhalt Ihrer Informationen, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen um mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu

vereinbaren.

Gern hören wir von Ihnen.

## **Lage**

Barsbüttel ist eine attraktive Gemeinde im Kreis Stormarn, direkt an der östlichen Stadtgrenze Hamburgs gelegen. Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Hansestadt.

Barsbüttel verfügt über eine ausgezeichnete Autobahnanbindung – die A1 und A24 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hamburg sowie in die umliegende Region. Für Pendler ist die Lage damit ideal.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Kinderarzt, Sport- und Freizeitstätten (mit Schwimmbad), eine Grundschule, eine integrierte Gesamtschule sowie Kindergärten befinden sich unmittelbar im Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

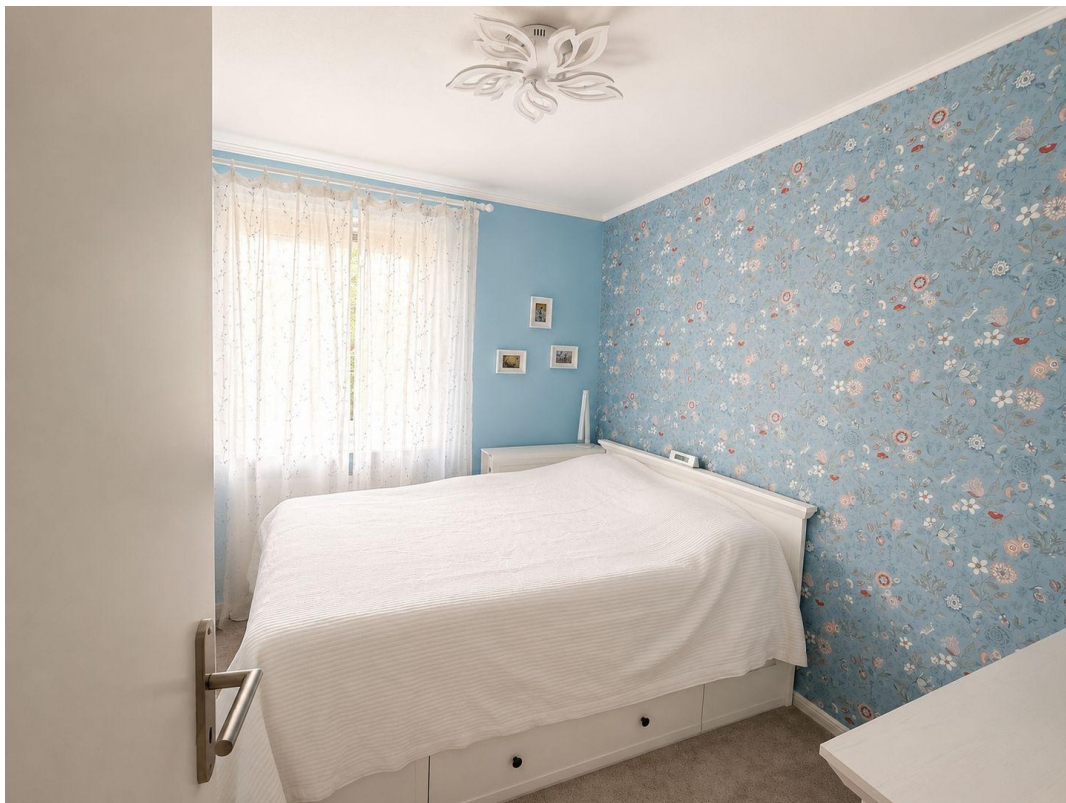


Esszimmerdiele

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kellerraum/Bar



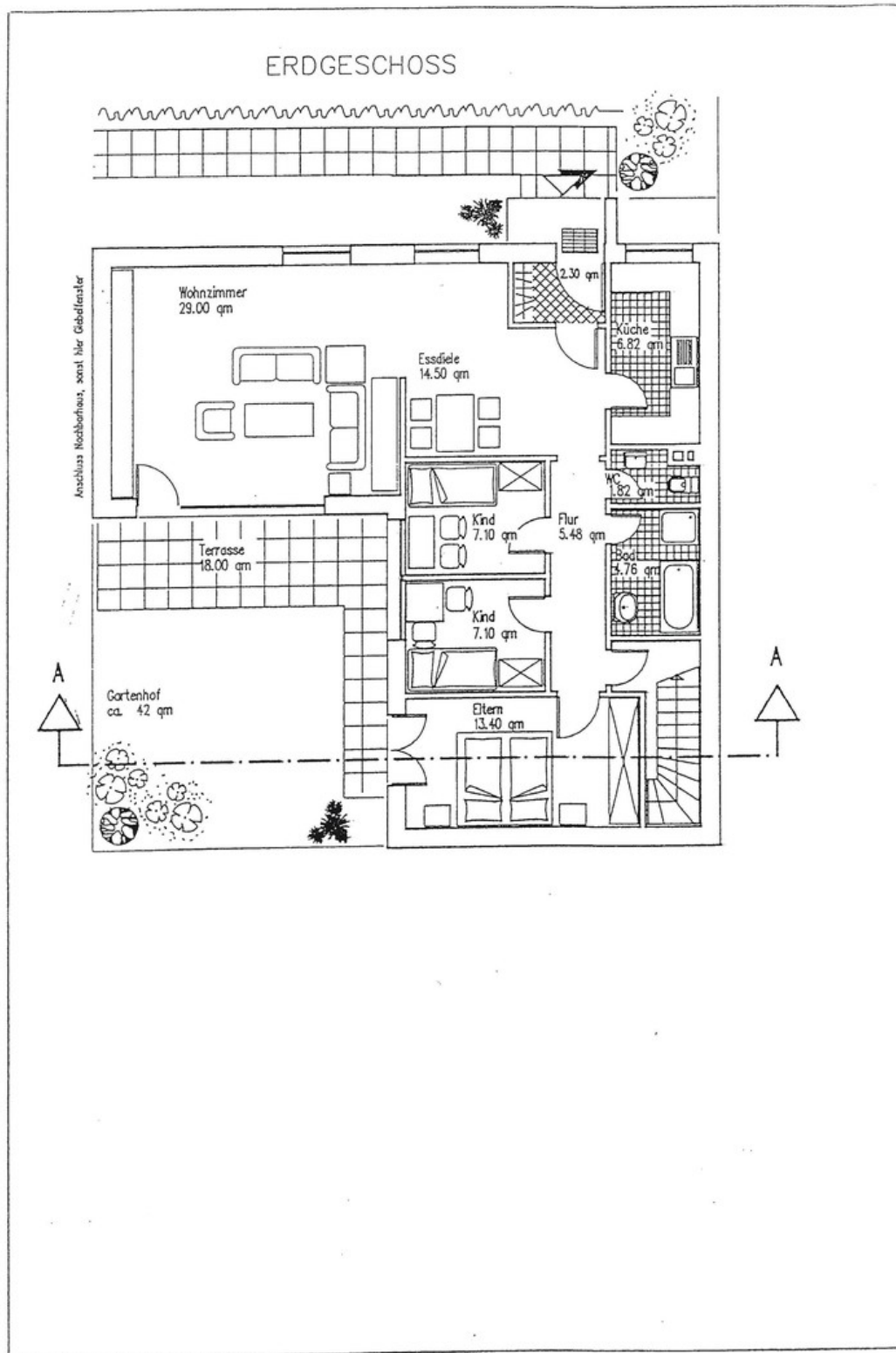
Fernwärmeübergabestation

# Exposé - Galerie



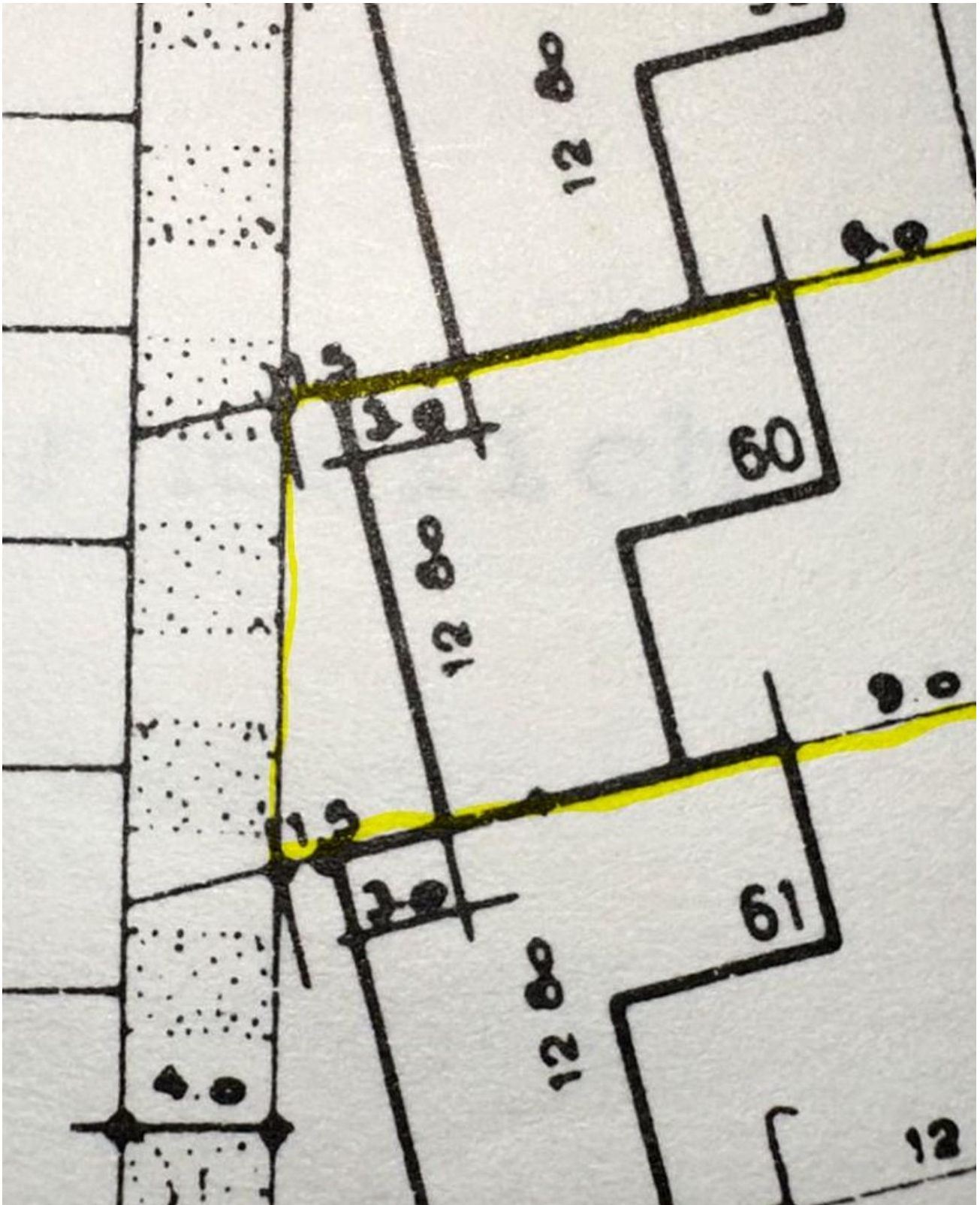
Außenansicht Eingang

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

