

Exposé

Einfamilienhaus in Kröppelshagen-Fahrendorf Im Grünen Speckgürtel Hamburgs: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage



Objekt-Nr. OM-472901

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Bescht

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1969
Grundstücksfläche	1.277,00 m²
Etagen	2
Zimmer	5,50
Wohnfläche	136,00 m²
Nutzfläche	90,00 m²
Energieträger	Öl
Nebenkosten	180 €

Mietsicherheit	6.300 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten über zwei Etagen und Vollkeller. Mit einer Kombination aus offenen Wohnbereichen, praktischen Nebenräumen und einem ausgebauten Dachgeschoss eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angrenzendem Zugang zum Wintergarten schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Essbereich sowie die separate Küche bieten ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Beisammensein. Ergänzt wird diese Etage durch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss stehen drei zusätzliche Räume zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein jüngst saniertes Duschbad sorgt hier für zusätzlichen Komfort.

Das Kellergeschoss bietet neben klassischen Nutzflächen wie Heizungsraum und Vorratsbereich auch einen großzügigen Hobbyraum mit Theke, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder Freizeitraum.

Der großzügige Garten ist pflegeleicht angelegt, blickdicht eingewachsen und lädt zum Verweilen ein.

Im Außenbereich befinden sich zudem ein Gartenhäuschen sowie eine Garage.

Ausstattung

- Die Immobilie wird frisch saniert übergeben. Zu den Modernisierungen gehören:
 - Fensteraustausch, Neuverkabelung der Elektrik mitsamt Sicherungen, Badsanierung, teils neue Bodenbeläge sowie Malerarbeiten.
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 33 m²) mit direktem Zugang zum Wintergarten
- Heller Wintergarten (ca. 16 m²) als zusätzlicher Wohn- oder Essbereich
- Separierte Küche im Erdgeschoss
- Mehrere Schlafzimmer und flexibel nutzbare Zimmer auf zwei Wohnebenen
- Zwei Badezimmer (EG und DG) sowie separates Gäste-WC
- Ausgebautes Dachgeschoss mit praktischer Raumaufteilung
- Großzügiger Theken-/Partyraum im Keller (ca. 33 m²)
- Heizungsraum und zusätzliche Kellerräume für Lagerung und Vorrat
- Funktionale Dielen- und Flurbereiche mit guter Erschließung aller Räume
- Solide Bauweise mit klar strukturierter Grundrissgestaltung
- Potenzial für Einlieger- oder Mehrgenerationennutzung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Kröppelshagen-Fahrendorf im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Die ruhige und naturnahe Lage macht diesen Ort besonders attraktiv für Familien und alle, die dem städtischen Trubel entfliehen möchten, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten bietet die Umgebung einen hohen Erholungswert sowie zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Metropolregion Hamburg: Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 30–40 Minuten erreichbar.

Die nahegelegenen Städte Geesthacht und Reinbek bieten eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich teilweise auch in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar.

Über die Bundesstraße B5 sowie die Autobahnen A25 und A1 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, Lübeck und das Umland. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte gewährleistet.

Insgesamt verbindet Kröppelshagen-Fahrendorf ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der Großstadt Hamburg – eine ideale Kombination für modernes Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	267,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Helle Einbauküche und E-Geräte



Vollbad im EG

Exposé - Galerie



Großzügiger Wohn-/Essbereich



Beheizbarer Wintergarten

Exposé - Galerie



Zugang ins Obergeschoss



Duschbad - in Sanierung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - in Sanierung



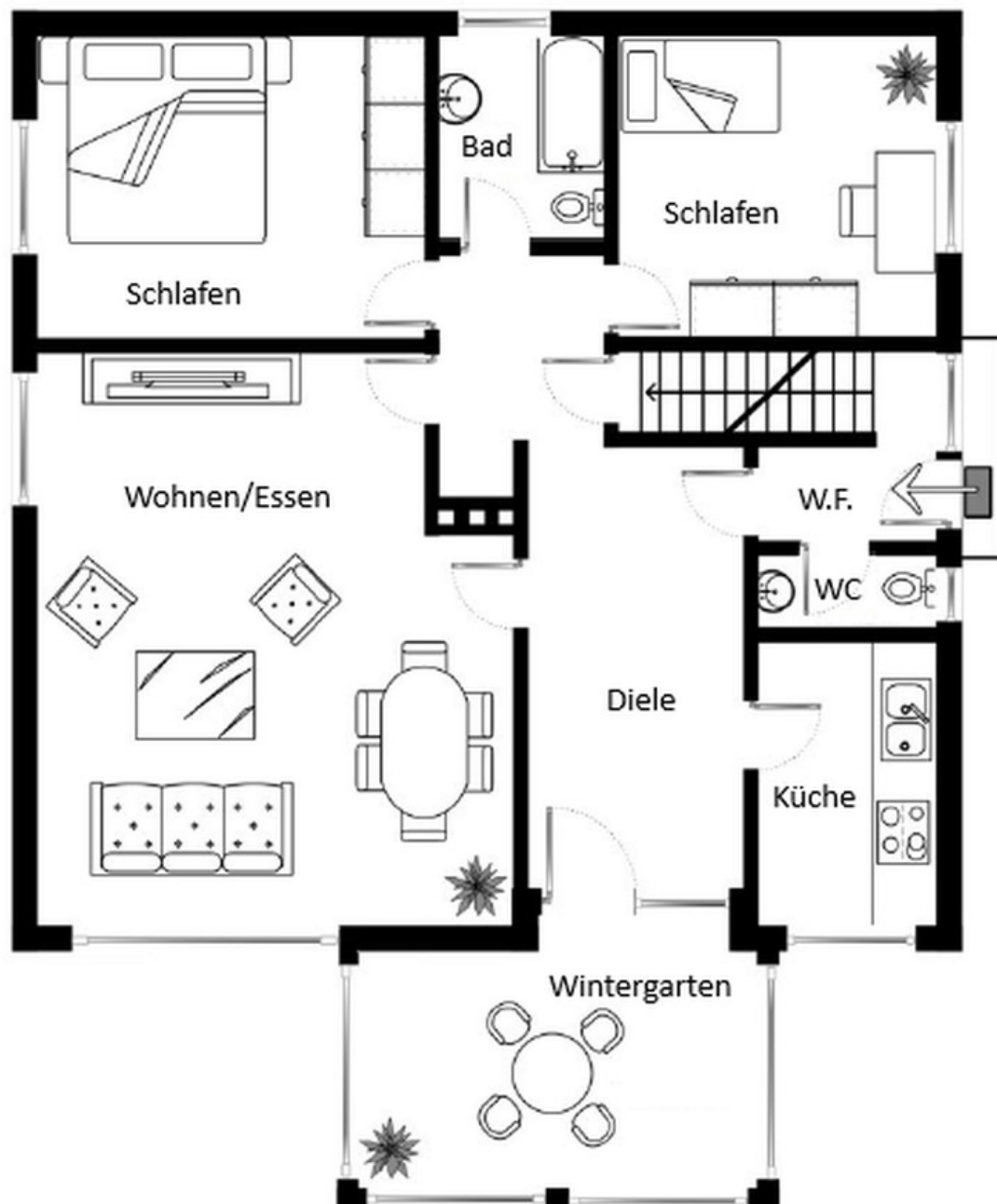
Austritt auf die Terrasse

Exposé - Galerie



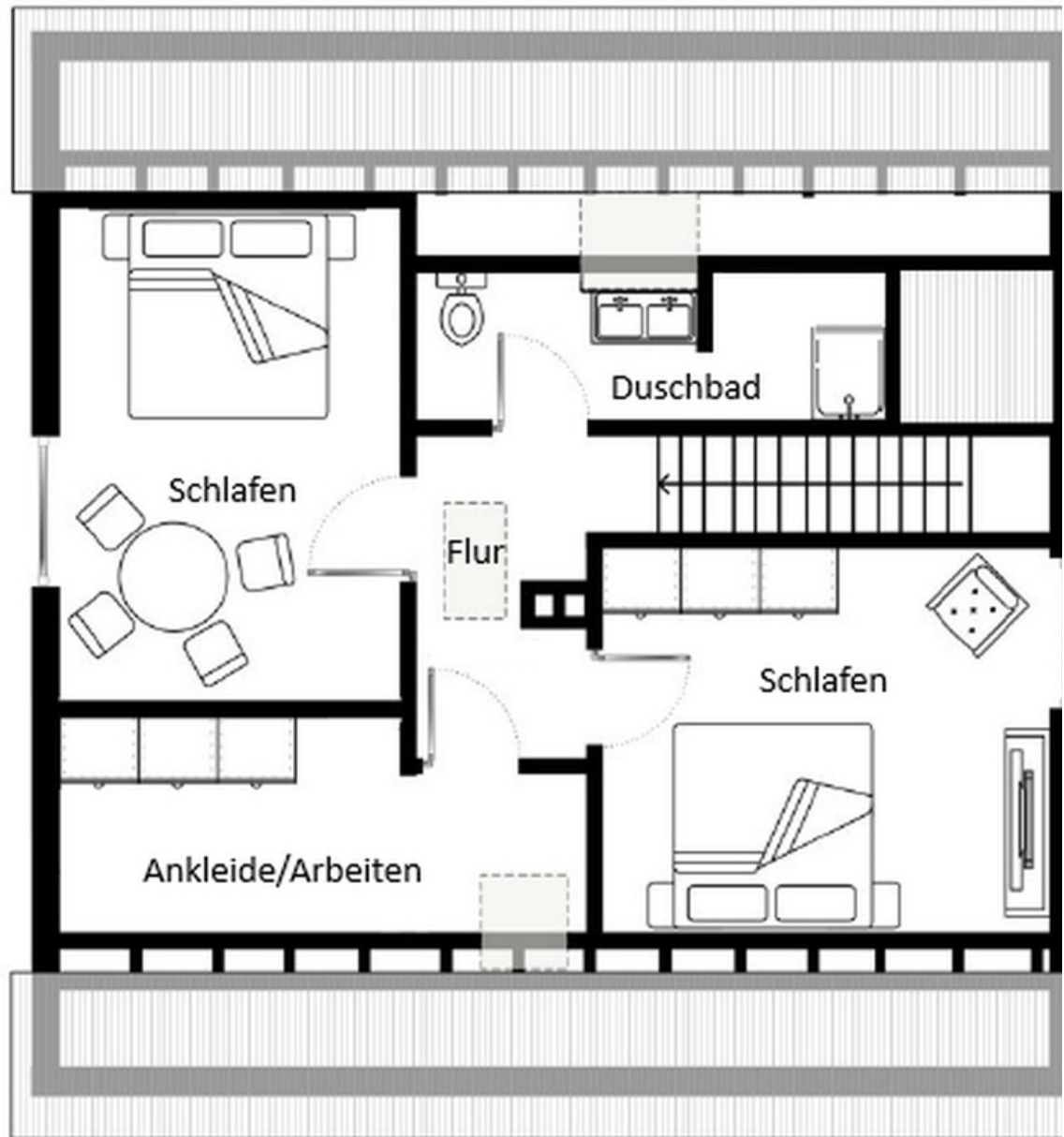
Großer, eingewachsener Garten

Exposé - Grundrisse



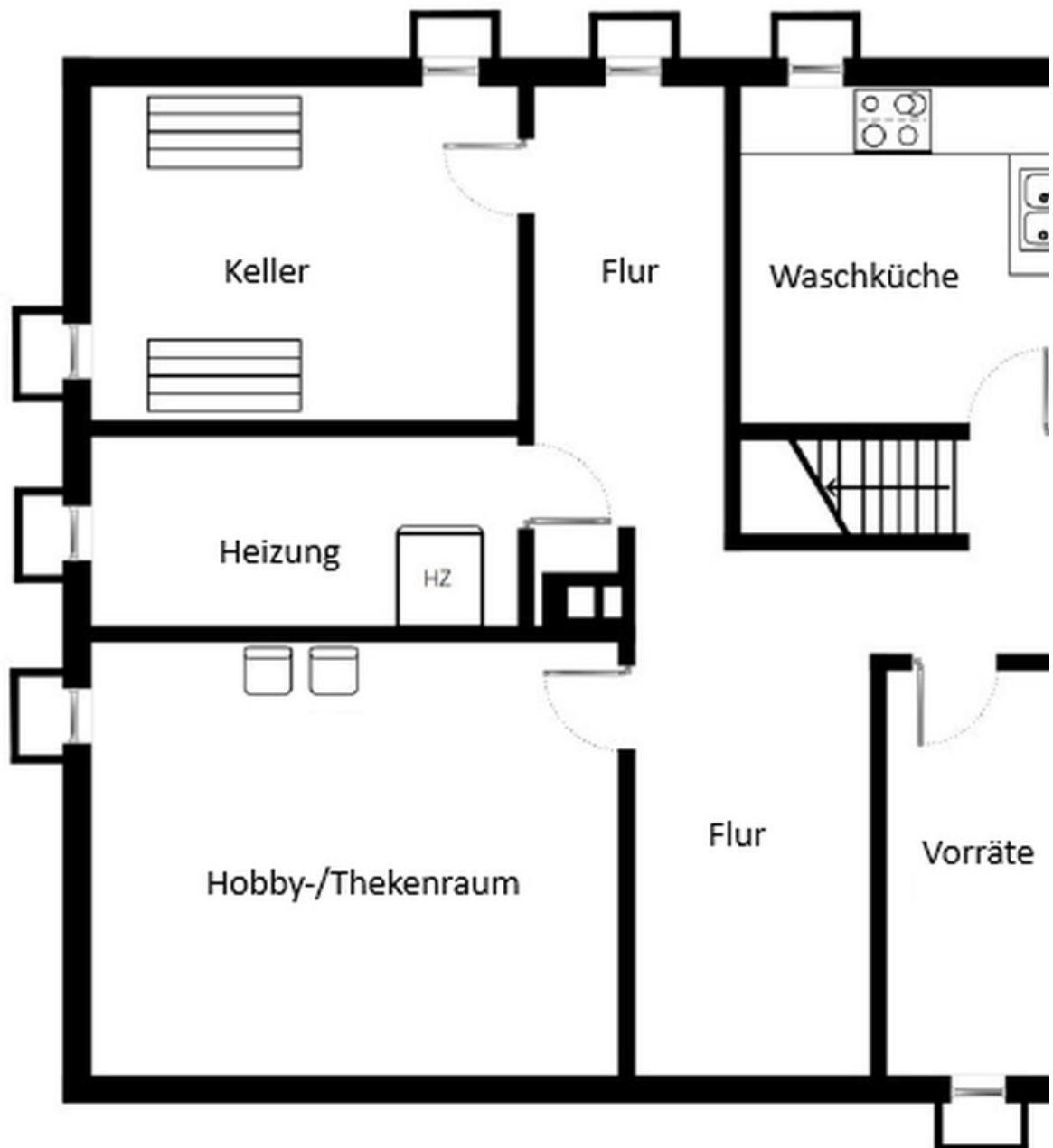
Grundriss - Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Kellergeschoss