

# Exposé

## Villa in Itzehoe

### Stadtvilla im Grünen



Objekt-Nr. OM-473094

### Villa

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Stau

Große Paaschburg 73  
25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	921,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	247,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauvilla aus dem Jahr 1870 verbindet historischen Charme mit großzügigem Raumangebot und einer außergewöhnlich guten Lage in Itzehoe.

Auf einem 921 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet das Haus viel Platz zum Leben, einen schönen Vorgarten mit zwei integrierten Stellplätzen sowie einen ruhigen Gartenbereich im hinteren Teil des Grundstücks. Das Haus ist voll unterkellert und hat einen geräumigen Dachboden. Im Vorgarten steht eine wunderschöne, groß gewachsene Magnolie.

Weitere Informationen und Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Internetseite [Paaschburg73.de](http://Paaschburg73.de)

## Ausstattung

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den klassischen Altbau-Charakter: großzügige Räume, gewachsene Strukturen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf ein weitläufiges Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit weiteren Zimmern. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, drei Räume, ein Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Wintergarten und der Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich eine Küche, drei Zimmer ein Schlafzimmer und ein Bad. Auf dem Weg zum Dachboden befindet sich noch ein weiteres Gästezimmer mit Waschbecken. Im Keller befindet sich eine geräumige Waschküche und ein WC. Vier weitere Räume bieten die Möglichkeit für Hobbyräume und großzügigen Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Weitere Informationen und Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Internetseite [Paaschburg73.de](http://Paaschburg73.de)

## Lage

Die Lage ist optimal für alle, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen und gleichzeitig die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes genießen möchten. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Haus besticht durch seine erstklassige Lage in der Nähe vom Stadtkern Itzehoe, direkt neben dem Cirencester Park, Wald und dem Störlauf.

Der Itzehoer Bahnhof ist in 15 Minuten fußläufig erreichbar. Im Umkreis von 100 Metern befinden sich zwei Bushaltestellen. Die Stadt verfügt per Autobahn A23 über eine schnelle Anbindung an Hamburg und weitere Städte. Der Bahnhof Itzehoe führt alternativ nach Hamburg, Sylt und in weitere umliegenden Regionen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Veranda

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Schlafzimmer EG mit Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Vorderansicht



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Nebeneingang vorne

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Stuckverzierungen an Decke

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG mit Kamin



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Gästebad EG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie

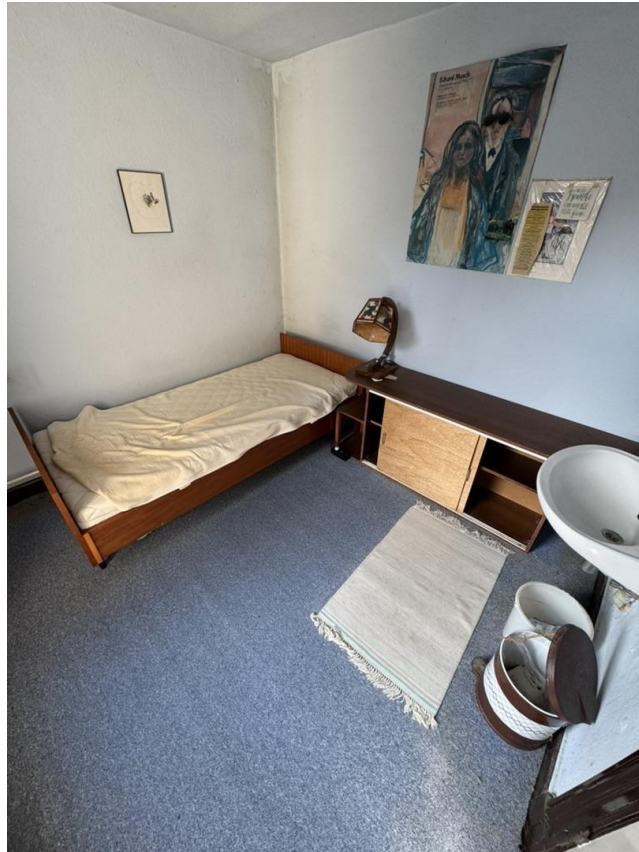


Schlafzimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Dachboden

# Exposé - Galerie



Gartenteich und Laube



Veranda

# Exposé - Galerie

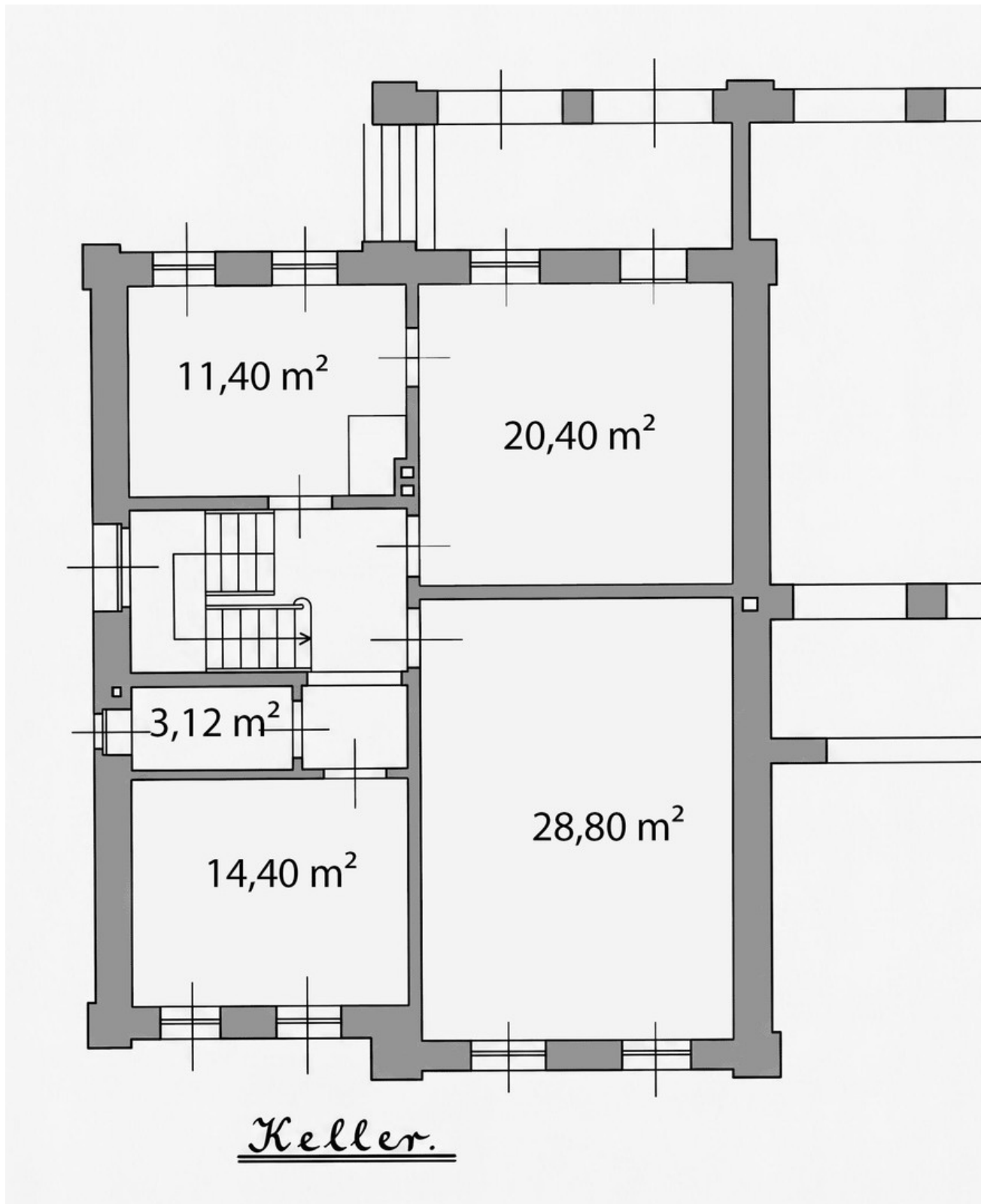


Garten



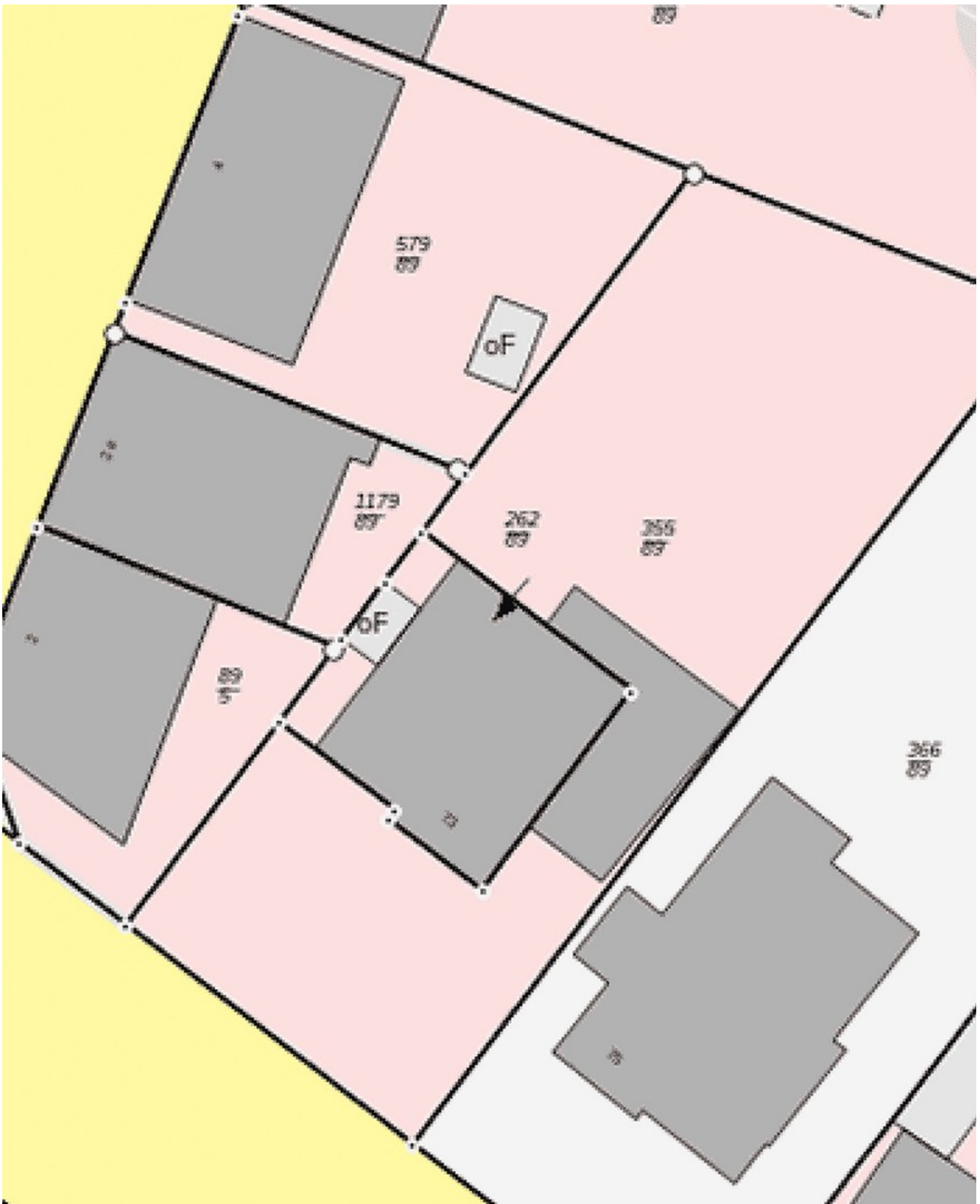
Hinteransicht

# Exposé - Grundrisse



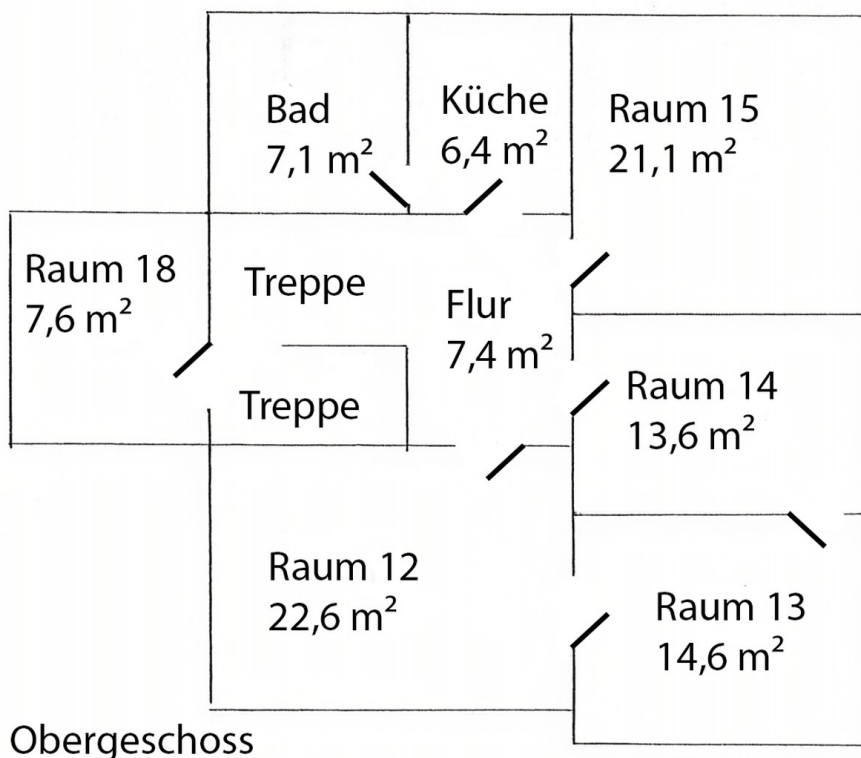
Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

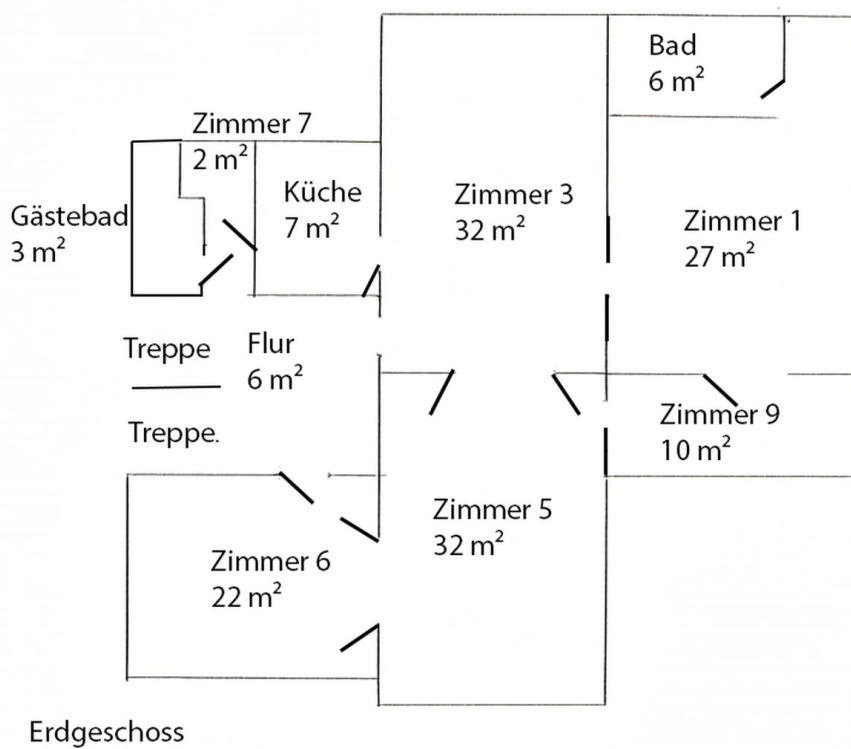


Flurkarte © GeoBasis-DE/LVermG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Erdgeschoss

Grundriss EG