

Exposé

Einfamilienhaus in Braak

VON PRIVAT! Das ganz besondere Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung! Stilvoll und mit vielen Extras!



Objekt-Nr. OM-223053

Einfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Schroth

22145 Braak
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.720,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Öffnen Sie die Tür zu Ihrem neuen Zuhause, ein uneinsehbar freistehendes Einfamilienhaus mit 155 qm² Wohnfläche, mit höchsten Sicherheitsstandards und autarken Besonderheiten.

Der erste Blick durch das automatisch zu öffnendem Gartentor eröffnet Ihnen die volle Sicht auf das weiße, anmutig erscheinende zweistöckige Haus, die 52 m² große Doppelgarage und die mit Granitstein bepflasterte großzügige Einfahrt.

Ein von außen fast unscheinbares Schmuckstück auf höchstem Sicherheitsniveau mit 7000l Öltank (Möglichkeit für Solar auf dem Garagendach), Notstromgenerator und Selbstversorger-Garten auf 1720 m² großem Grundstück.

Betreten Sie ein besonderes Grundstück mit vielen Extras, einem Garten, der Sie verzaubert, mit eigenem großem Teich, fertig angelegten Gemüsebeeten und Rasenroboter.

Das Haus wurde 1994 gebaut und ist ausgestattet mit isolierverglasten, nach A3-Norm schusssicheren Fenstern und verschiedenen Sicherheitssystemen auch an den Türen. Rund ums Haus gibt es automatische Bewegungsmelder und nach vorne drei Kameras. Eine Regenwassernutzungsanlage kann sofort eingesetzt werden, auch der Glasfaseranschluss ist bis ins Haus verlegt.

Das neuwertige Nichtraucherhaus mit zusätzlicher 60 m² großer 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Keller mit Tageslicht, Fußbodenheizung, Kamin und eigenem Eingang lädt zum Verweilen ein.

Sie werden in einem hellen, hohen und lichten gefliesten Eingangsbereich begrüßt, mit einem Duschbad/WC für Gäste, einer Garderobe mit Einbauschränk und Zugang zum offenen, fast 65 m² großen Küchen-/Wohnzimmerbereich. Die Deckenhöhe im gesamten Haus sowie im Keller liegt bei hohen 2,50m.

Beim Blick durch die Flügeltür in den Wohn-/Essbereich hält man inne, die ca. 50 m² große Terrasse, der großzügig gestaltete Garten mit vielen gemütlichen Sitzgruppen und einem eigens angelegten Rundbeet, einem Teich und Säulenobst sorgen für ein sicheres Gefühl der Selbstversorgung. Die helle Einrichtung im mediterranen Stil, der im Wohnzimmer offene Kamin sowie ein Ofen im Essbereich, die Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper lassen keine Wünsche nach Wärme und Gemütlichkeit offen.

Die ca. 14 m² große offene helle Küche mit Theke, Osmoseanlage und Colani-Spüle lädt zu gemeinsamen Abenden mit Freunden ein.

Die Holzterrasse, die in das ca. 75 m² große, mit Teppichboden ausgelegte Dachgeschoss führt, eine kleine Empore, 2 Schlafzimmer, ein edel ausgestattetes Wannenbad mit Dusche und ein Arbeitszimmer mit Zugang zur ca. 8 m² großen, uneinsehbaren Loggia fügen sich in das Gesamtbild eines offenen, hellen Hauses ein. Das ca. 25 m² große Elternschlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide mit Tageslicht. Das zweite ca. 15 m² große Schlafzimmer führt ebenfalls zur Loggia.

Im ca. 12 m² großem, hell gefliesten Bad wurde mit edlen Materialien, einer französischen Eckbadewanne, Dusche und direktem Blick in den grünen Garten ein Wellnessbereich geschaffen. Ein separates WC und ein kleiner Dachboden ergänzen den oberen Bereich.

Der direkte Zugang zur Einliegerwohnung, ist auf der hinteren Hausseite uneinsehbar zu erreichen. Eine mehrfach gesicherte Tür führt über einen Eingangsbereich in den Flur. Hier besteht die Möglichkeit, eine Küchenzeile einzubauen. Der gesamte Keller ist gefliest und verfügt in den Wohnräumen sowie im WC-Duschbad über Fußbodenheizung und einen Kamin im ca. 27 m² großen Wohnzimmer.

Angrenzend an das helle Wohnzimmer befindet sich ein ca. 10 m² großes Schlafzimmer. Dahinter, durch eine Doppeltür abgeschottet, befindet sich der Heizungsraum.

Vom Flur aus erreicht man einen separaten, ca. 18,5 m² großen Keller mit Waschraum und Infrarotsauna. Auch hier sind alle Fenster mit diversen Sicherheitssystem ausgestattet und zusätzlich komplett vergittert.

Ausstattung

1. Daten und Fakten

- Baujahr 1994
- Wohnfläche 155 m²
- Nutzfläche Keller 72 m²
- Doppelgarage 52 m²
- Grundstück 1720 m²
- 6 Zimmer:
- offen Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss
- 2 Schlafzimmer und 1 Büro im Dachgeschoss
- Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer im Keller
- Ölheizung
- Glasfaser bis ans Haus gelegt
- Deckenhöhe im gesamten Haus (auch Keller) 2,50m

2. Besonderheiten:

a) Sicherheit

- 7000l Heizöl-Erdtank
- Regenwassernutzungsanlage (nicht angeschlossen)
- 1 Holzofen, 2 Kamine
- Notstromgenerator 9KW mit Automatiksystem, integriert in die Hauselektrik
- Sicherheitssystem:
- Abschließbare Oliven und Pilzkopfverriegelung
- Im Keller sowie teilweise im Erdgeschoss Gitter vor den Fenstern
- Bei allen Türen Mehrfachverriegelung nachträglich eingebaut
- Fenster isolierverglast und nach A3-Norm schusssicher
- Bewegungsmelder rund ums Haus sowie 3 Kameras
- Grundstück größtenteils uneinsehbar
- Dorfteich an Grundstück grenzend
- An einer Privatstraße gelegen

b) Komfort:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Keller (Wohnräume+Duschbad), zusätzlich im Erdgeschoss mit Heizkörpern
- Dachgeschoss mit Heizkörpern
- Dachgeschoss Bad mit Fußbodenheizung
- Schlafzimmer bioenergetisch ausgelegt

- Doppelgarage 52 m² mit angrenzendem Abstellraum
- Gerätehäuschen der Marke Biohort für alle Gartengeräte
- Selbstversorger-Garten mit vielen Steckdosen
- Eigener großer Teich
- 2 offene Kamine, 1 Holzofen mit Kochmöglichkeit
- Glasfaser bis ins Haus verlegt
- Eingangstor und Garage elektrisch mit Fernbedienung
- Garten mit vielen Steckdosen verlegt
- Badezimmer mit großer französischer Eckbadewanne
- Viele Einbauschränke und passgenauer Regale
- Im Schlafzimmer kleiner Ankleideraum mit Tageslicht
- Infrarotsauna im Keller

3. Erdgeschoss

- Gesamt ca. 82,7 m²
- Wohn-/ Essbereich ca. 47,8 m²
- Küche ca. 14,5 m²
- Gäste Bad mit Dusche ca. 4,6 m²
- Diele ca. 11,2 m²
- Garderobe ca. 4,55 m²
- Terrasse ca. 50 m²
- Deckenhöhe 2,50 m
- Hell gefliest
- Fußbodenheizung mit zusätzlich Heizkörpern
- Offener Küchen- /Essbereich
- Küche mit Theke, Colani Spüle und Osmoseanlage
- Terrasse ca. 50m² vom Wohnzimmer aus begehbar
- Kamin im Wohnzimmerbereich, Ofen im Essbereich

4. Dachgeschoss

- Gesamt ca. 74,5 m²
- Schlafen ca. 24,7 m² inklusive Ankleide
- Kinderzimmer ca. 15 m²
- Bad ca. 12 m²
- Diele ca. 9,8 m²
- Loggia ca. 8,5 m²
- Gäste-WC ca. 3,15 m²

- Teppichboden
- Kleiner Dachboden
- Heizkörper. Im Wannen-Duschbad und WC Fußbodenheizung

5. Einliegerwohnung – Praxisräume

- Gesamt 72 m²
- Wohnzimmer – Praxisraum ca. 27 m²
- Schlafzimmer – Büro ca. 9,45 m²
- Dusch-Bad ca. 4,7 m²
- Eingangsbereich mit Einbauschrank ca. 4,4 m²
- Keller und Waschraum ca. 18,5 m²
- Flur / Küche ca. 10,8 m²
- Heizungsraum ca. 5,1 m²
- Keller als Einliegerwohnung ausgelegt, 2 Räume
- Gefliest mit Fußbodenheizung
- Tageslicht Fenster im Wohnzimmer und Arbeits- /Schlafzimmer
- Kamin im großzügigen Wohnzimmer
- WC-Bad mit Dusche und Fenster
- Eigener Eingang mit gesicherter Tür
- Kücheneinbau im Flurbereich möglich
- Sehr großer Wasch- / Aufbewahrungsraum
- Infrarotsauna

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Lassen Sie sich begeistern von dem ruhigen stilvollen Sicherheitshaus, umgeben von hohen Zypressen und immergrünen Hecken mit alleinigem Zugang zum Dorfteich. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen, sich vom Alltagsstress erholen, die Füße im eigenen Teich auskühlen und ein Sonnenbad, eigenes Gemüse und Obst naschend, in den verschiedenen Sitzmöglichkeiten genießen.

Auf Wunsch kann die komplette Inneneinrichtung, diverse passgenauen Schränke und Regale sowie die Infrarotsauna übernommen werden.

Lage

Die Gemeinde Braak liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein und befindet sich in der Metropolregion Hamburg. Das Dorf zählt 978 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 750 ha. Braak wurde erstmals 1256 urkundlich erwähnt, aber wahrscheinlich bereits um 1245 gegründet.

TOP Lage des Einfamilienhauses in einer Privatstraße im Grünen mit direkter Anbindung nach Hamburg.

In der Gemeinde Braak befindet sich die Kindertagesstätte Braak inklusive Krippe und sie ist Mitgliedsgemeinde im Schulverband Stapelfeld. Dieser unterhält eine eigene Grundschule als Offene Ganztagschule mit Nachmittags- und Ferienbetreuung in Stapelfeld.

Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie bspw. Trittau, Barsbüttel oder Großhansdorf.

Das ortsprägende Gebäude ist die Braaker Mühle.

Entfernungen:

- Öffentliche Busanbindung ca. 10 Minuten zu Fuß
- Hauptbahnhof Hamburg ca. 22 km - 20 Minuten mit dem Auto
- Timmendorfer Strand Ostsee ca. 60km - 40 min
- Nordsee ca. 100km – 1h

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus und Garten

Exposé - Galerie



Hausgrundstück von oben



Haus von oben

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Doppelgarage



Einfahrt Hausansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Terrassenblick aus dem Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Offene Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Arbeitszimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer - Keller



Gemütliche Sitzecke

Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

Exposé - Galerie



Verwunschene Sitzecke



Eigener Teich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



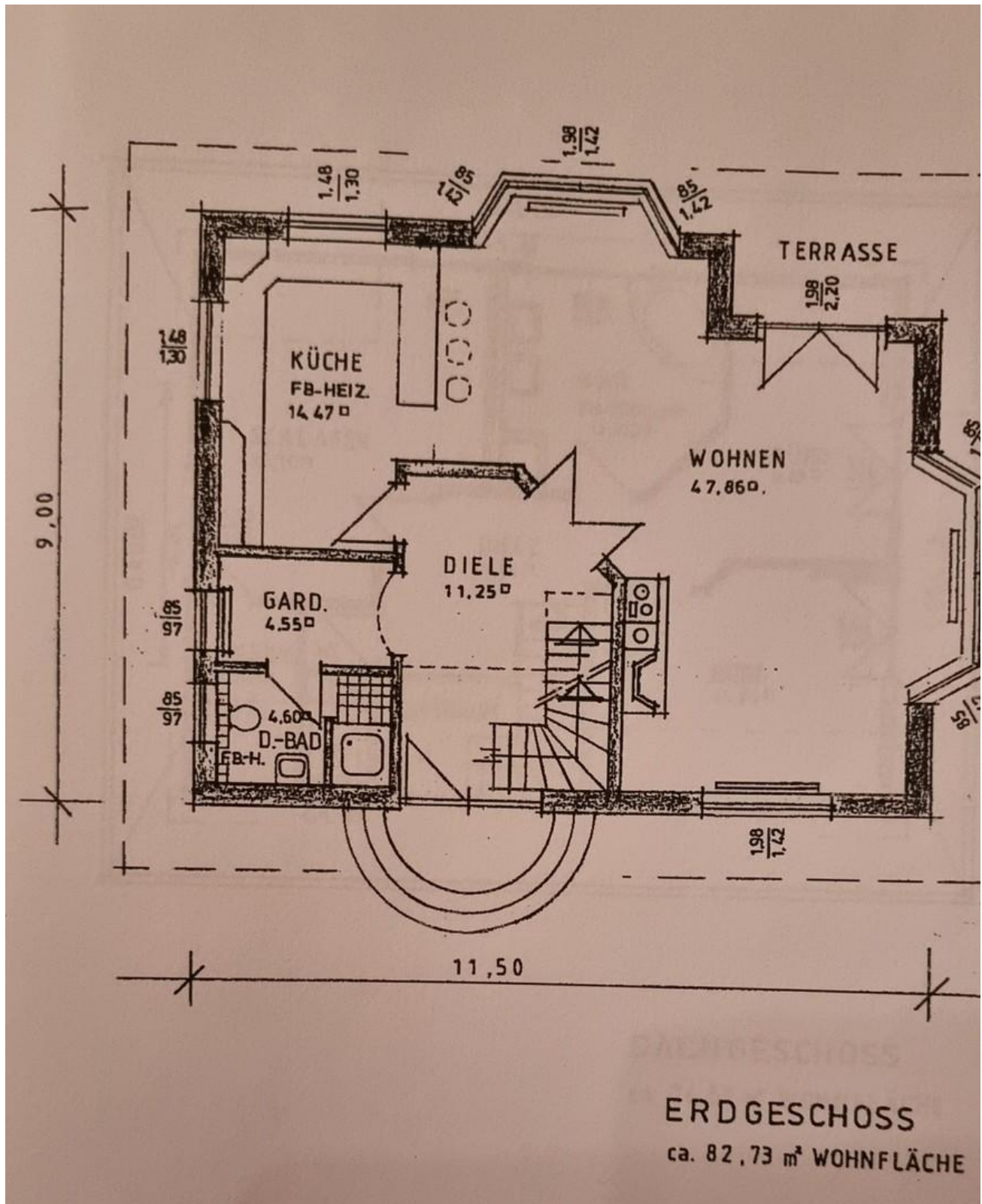
Hausansicht aus dem Garten

Exposé - Galerie



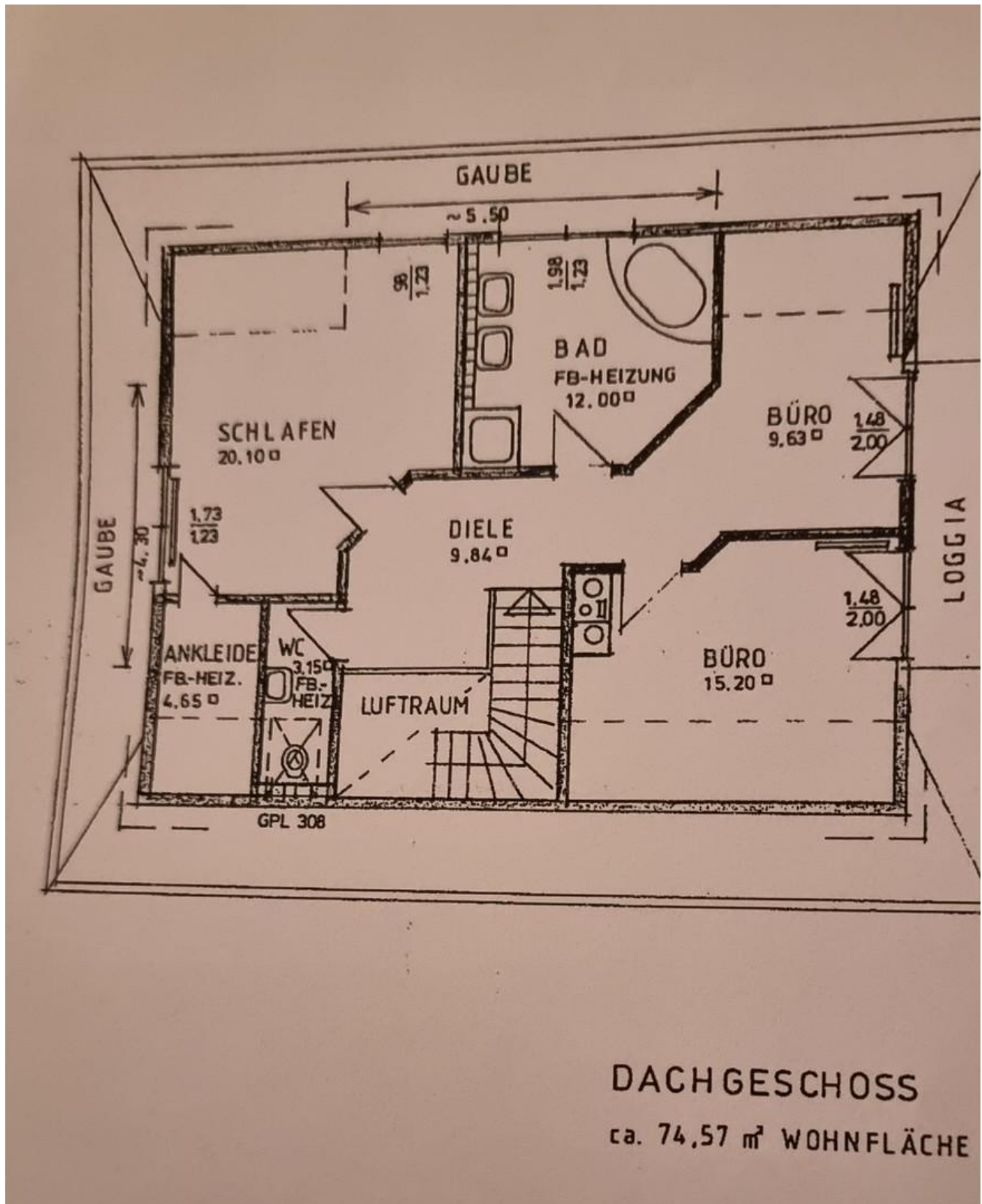
Haus und Garten

Exposé - Grundrisse



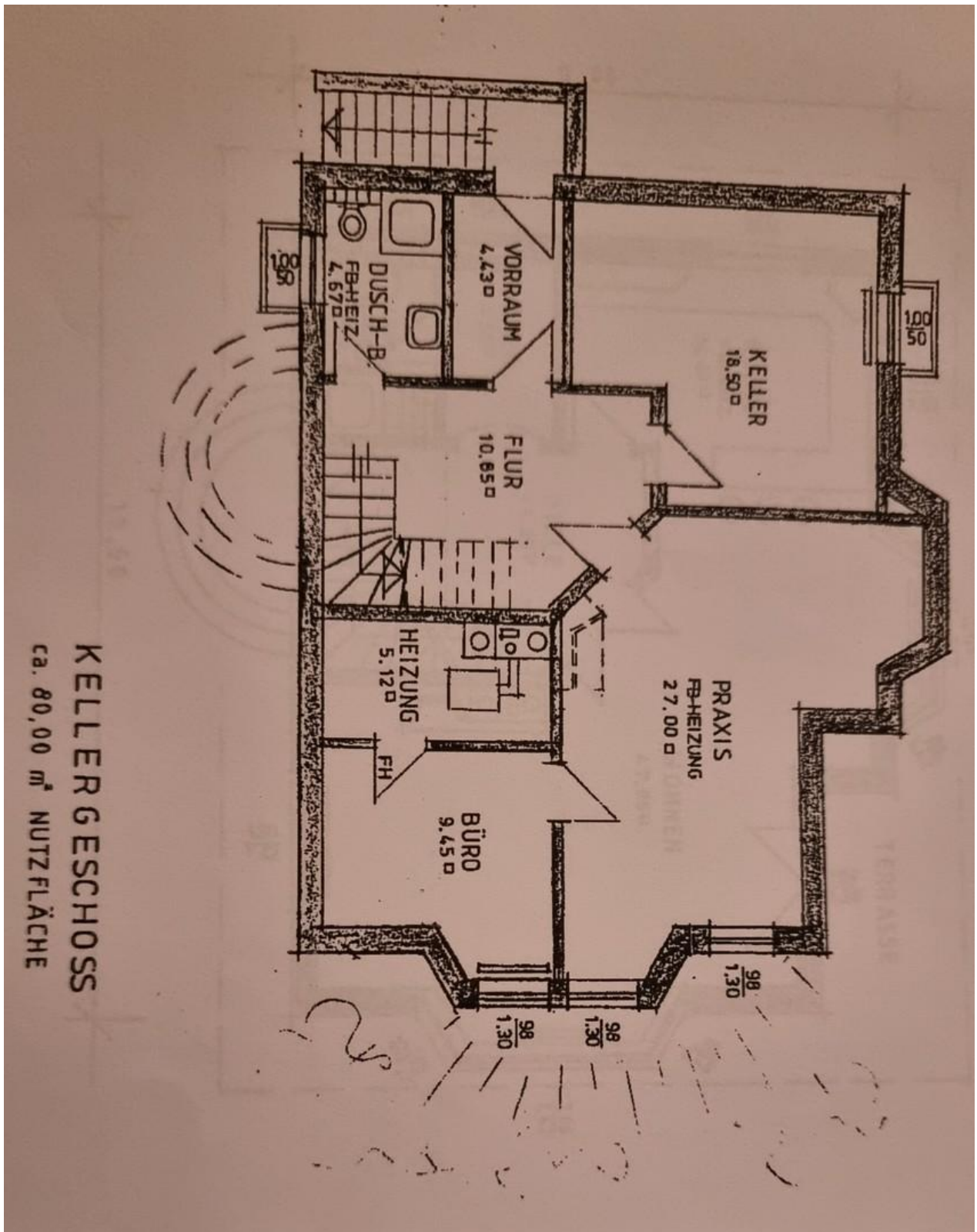
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller