

# Exposé

## Stadthaus in Halstenbek

**Großzügiges Stadthaus in ruhiger, zentraler Lage in Halstenbek, von privat.**



Objekt-Nr. **OM-274420**

**Stadthaus**

Verkauf: **539.000 €**

Mobil: 0177 5967237

25469 Halstenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	553,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Stadthaus (keine Schrägen im OG) wurde 1978 mit einem Vollkeller erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit Reihenhausbauweise. Das Haus ist auf 2 Etagen verteilt und verfügt über 5 Zimmer welche sich optimal als Wohn- Schlaf- oder Arbeitsräume eignen. Der Vollkeller (Deckenhöhe 202cm) ist wohnlich ausgebaut und kann entsprechend genutzt werden.

Die Terrasse des großen Grundstücks (mit Baumbestand) liegt in Süd-Westausrichtung und lädt zum Verweilen ein. Das Haus verfügt über einen äußeren Treppenzugang zum Keller sowie eine Garage. Der vor der Garage befindliche Stellplatz kann ebenfalls als Parkraum genutzt werden. Ein kleines, angrenzendes Gartenhaus schafft weiteren Stauraum. Das Haus ist sehr solide und weist kaum Sanierungsstau auf. Dennoch wird der neue Eigentümer das Haus in Teilen modernisieren und renovieren müssen.

Insgesamt ist dieses Stadthaus eine ausgezeichnete Wahl für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen Haus in einer attraktiven Wohngegend mit guter Anbindung ist.

## Ausstattung

Die Rollläden im Erdgeschoss des Hauses sind elektrisch betrieben und ermöglichen bequeme Lichtregulierung und Sicherheit.

Im OG befinden sich zwei Badezimmer.

Die voll ausgestattete Einbauküche befindet sich in einem guten Zustand (Gasherd).

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die S-Bahn-Station "Halstenbek" ist fußläufig in sieben Minuten zu erreichen. Die Anschlussstelle Halstenbek/Rellingen (A23) erreicht man mit dem Pkw in wenigen Minuten, sodass eine bestmögliche Anbindung nach Hamburg gewährleistet ist.

Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten und Schulen (alle Altersstufen und Schulformen) befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	268,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC, EG



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG (Parkett)



Essecke im Wohnzimmer, EG

# Exposé - Galerie



Holztreppe ins 1.OG



Flurbereich 1.OG

# Exposé - Galerie



Büro 1.OG

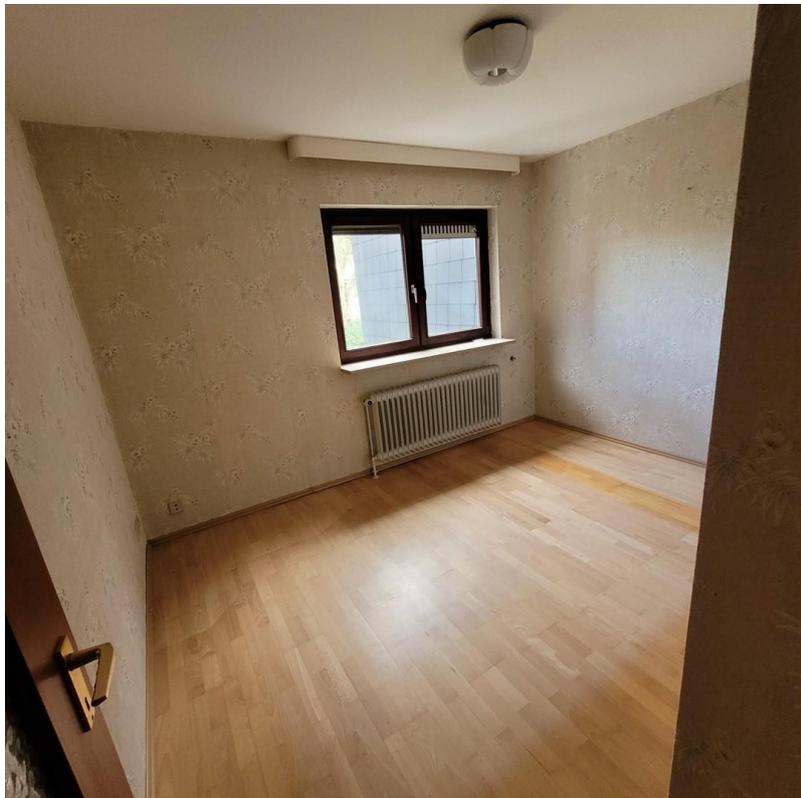


Bibliothek 1.OG

# Exposé - Galerie



Bibliothek 1. OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



weiteres Badezimmer 1.OG



Treppenabgang zum Keller

# Exposé - Galerie



Flurbereich Keller



kl. Küche im Keller

# Exposé - Galerie



Raum 1, Keller



Raum 2, Keller

# Exposé - Galerie



Heizungs-/Waschraum



kl. Abstellraum Keller



Blick vom Garten auf das Haus

# Exposé - Galerie



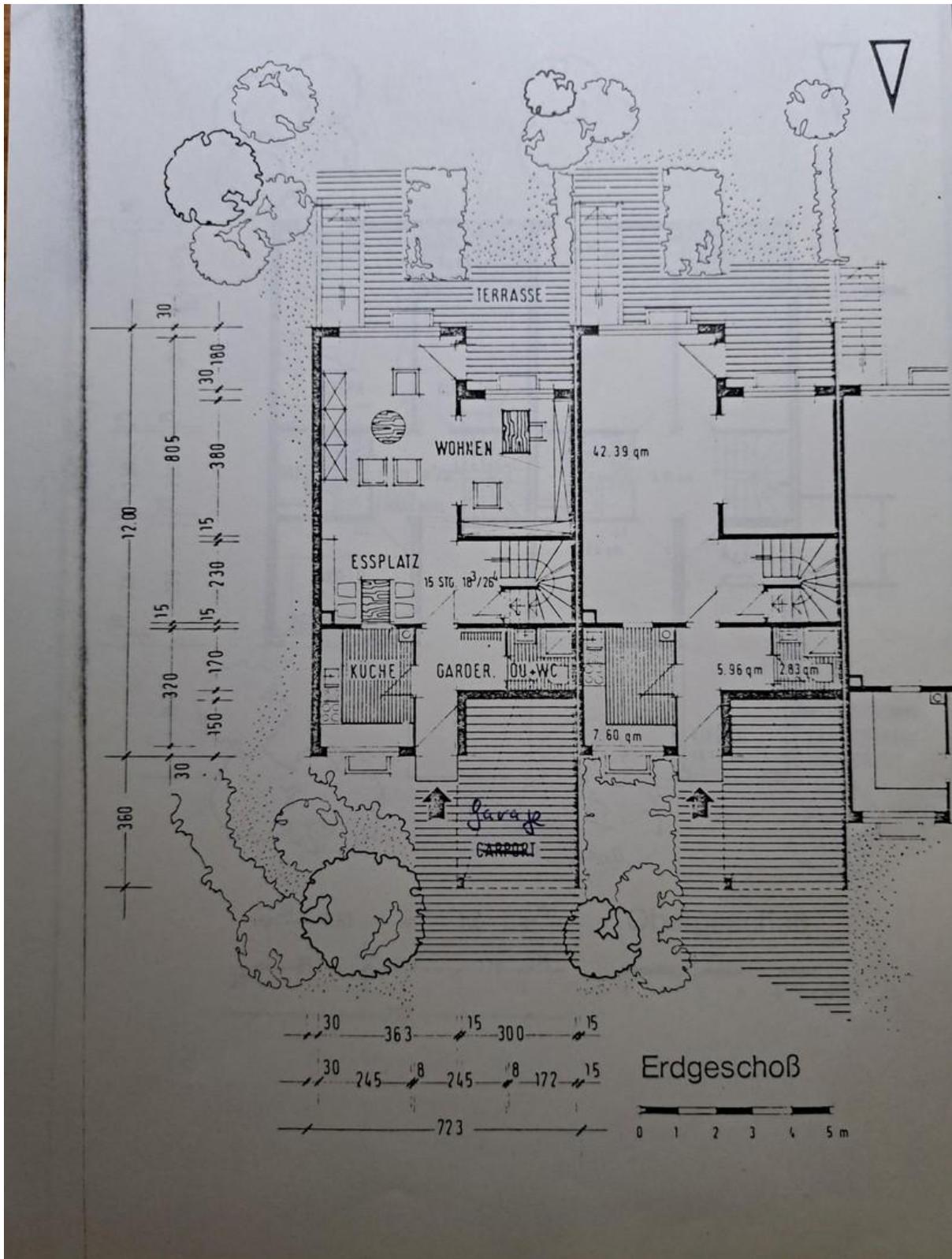
Blick v. WZ in den Garten



Gartenansicht seitlich

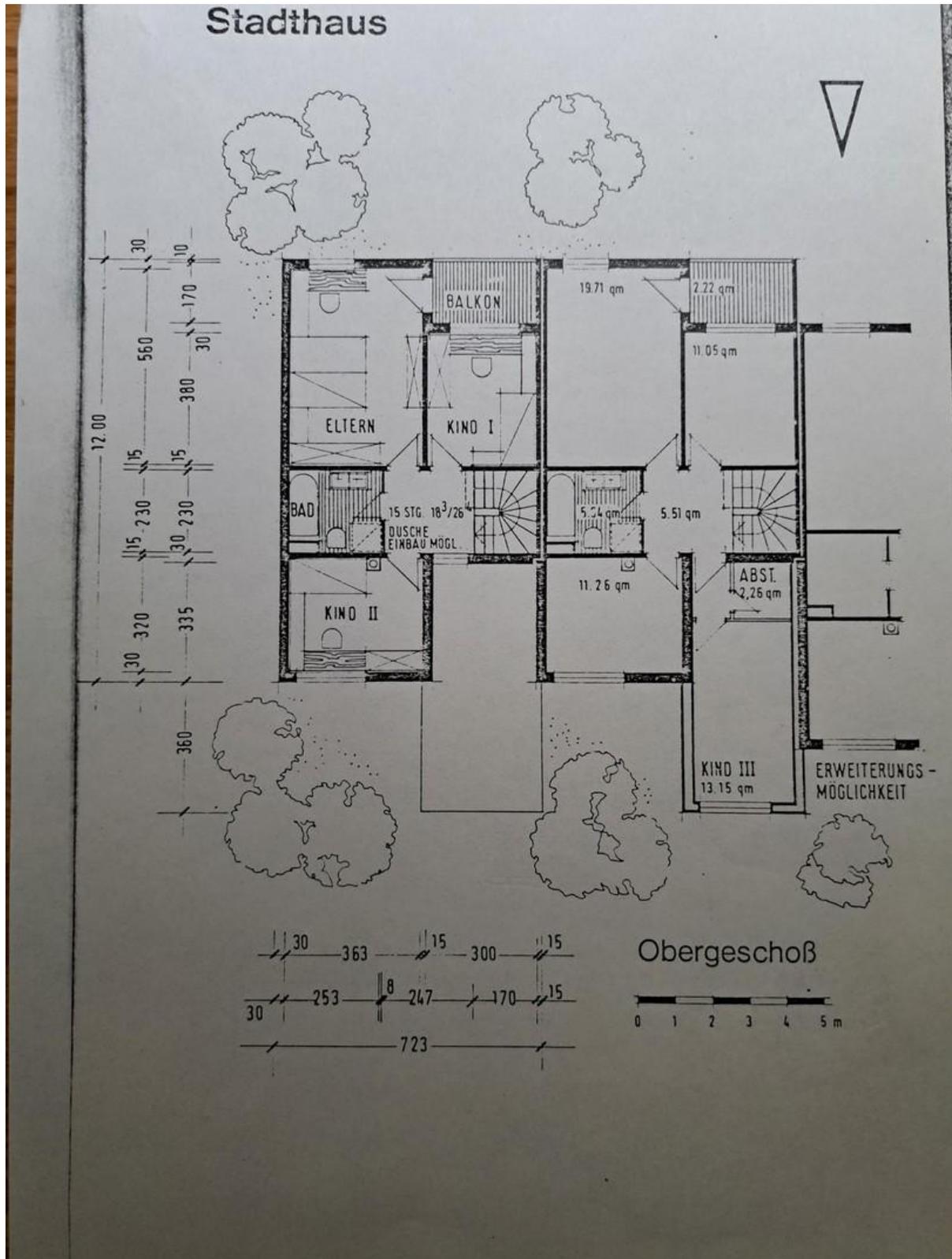
Seiteneingang von außen

# Exposé - Grundrisse



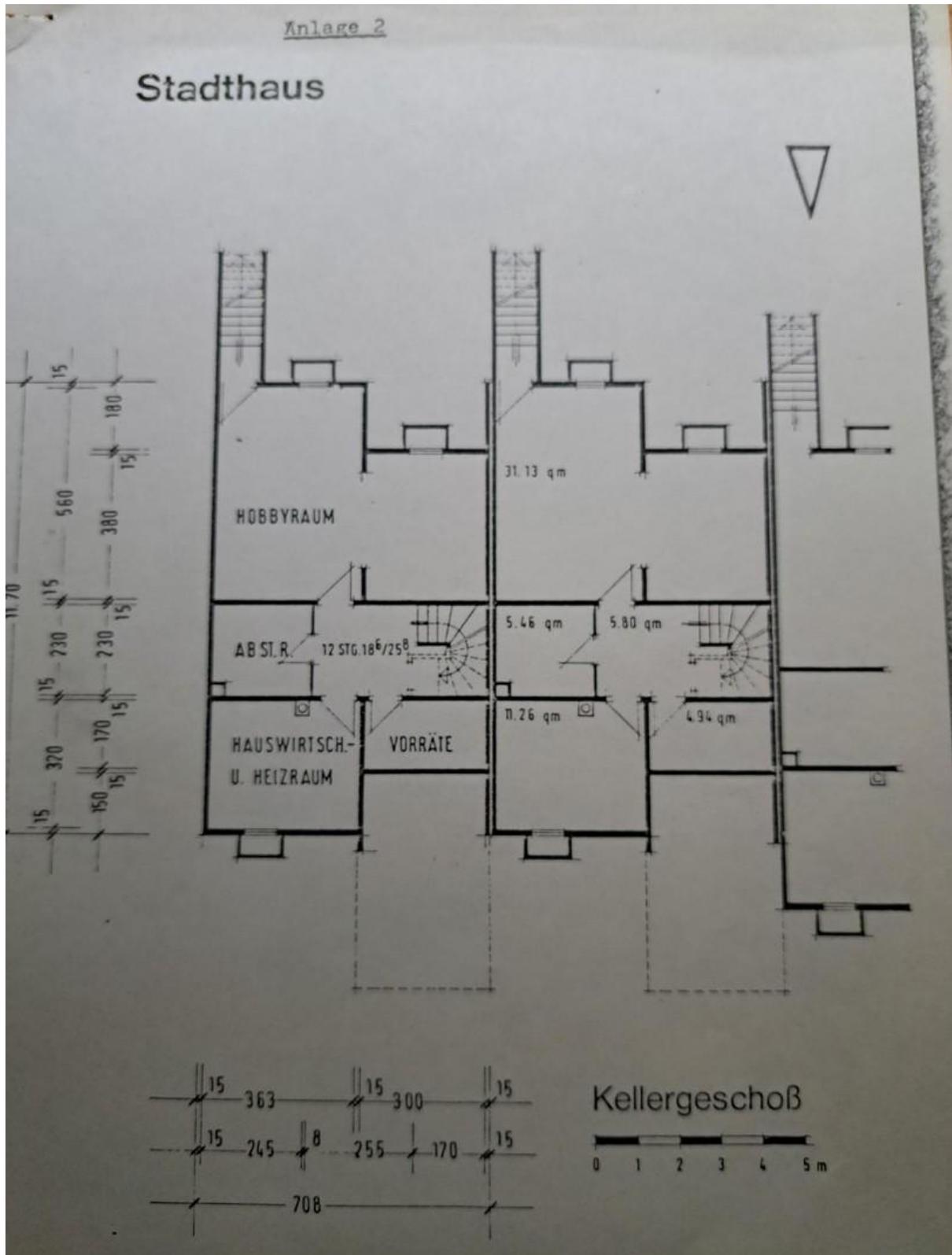
Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss