

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bönningstedt

### Modernisiertes freistehendes Einfamilienhaus in Bönningstedt



Objekt-Nr. **OM-292498**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **539.000 €**

25474 Bönningstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	4,50	Carports	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer -

Kontaktanfragen von Maklern und Vermittlern sind nicht erwünscht.

Dieses 1962 erbaute Einfamilienhaus mit ca. 100 qm Wohnfläche steht auf einem 970 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet viereinhalb Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Zum Haus gehören eine ca. 34 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse in Ostlage, die zum Wintergarten ausgebaut werden kann und zusätzlich eine ca. 19 m<sup>2</sup> Terrasse mit Südlage.

Somit haben Sie die Möglichkeit, auf den Terrassen von früh bis spät die Sonne zu genießen.

Diese zusätzlichen Flächen wurden bei der Angabe der Wohnfläche nicht mitberücksichtigt.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Anbauten an der Einzelgarage,

die viel Raum für Gartengeräte, Werkstatt, Hauswirtschaft, etc. bieten.

Zusätzlich gibt es im Garten einen geräumigen Geräteschuppen.

In den Wohnräumen des Erdgeschosses liegt Parkettboden, der liebevoll aufgearbeitet wurde.

Im Jahr 1994 wurden die sanitären Anlagen sowie die Gaszentralheizung erneuert.

Da für die Heizung der vorhandene Schornsteinzug nicht benötigt wird, ist der Einbau eines Kamins möglich. Die gute Ausrichtung des Daches bietet die Möglichkeit, die Südseite energieeffizient mit einer Solaranlage auszustatten.

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

2010 - Dach inkl. Velux-Fenster und Voldämmung neu gedeckt.

2016 - Elektroverteilung im Erdgeschoss erneuert und die Wände neu verputzt.

2016 - Flur und die Küche neu gefliest und gekachelt.

2016 - Neue Landhaustüren im EG eingebaut.

2016 - Gäste-WC komplett neu aufgebaut.

2016 - Holzfenster neu gestrichen (OG hat Kunststoff).

2017 - Terrassenüberdachung der Ostterrasse (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit 8 mm Sicherheitsglas errichtet.

2018 - Doppelcarport gebaut.

2022 - Neue Landhaustüren im OG eingebaut.

Bei ernsthaftem Eigeninteresse bitte ich um eine vollständige Anfrage mit Namen,

Anschrift und zumindest einer Telefonnummer. Ein aktueller Energieausweis liegt vor

und kann bei der Besichtigung vorgelegt werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Bönningstedt.

Viele gepflegte Einzelhäuser sorgen für eine angenehme Nachbarschaft.

Die AKN Haltestelle Bönningstedt bringt Sie in 25 Min. zum Hamburger Hauptbahnhof.

Den Flughafen Hamburg erreichen Sie mit dem Auto in 12 Minuten.

Bönningstedt hat eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, guter medizinischer Versorgung, mehreren Restaurants, zwei Kindergärten, einer Grundschule und einer Gemeinschaftsschule. In der näheren Umgebung um Bönningstedt finden Sie zahlreiche Reitställe, Golfplätze und Sportvereine.

Die Nähe zu Hamburg und dem Flughafen macht Bönningstedt zu einem interessanten

Standort mit hohem Wohnkomfort. Durch die gute Verkehrsanbindung an die A7 und die A23 sowie die kommende Anbindung an das Hamburger S-Bahnnetz gewinnt die Lage dieses Hauses in den kommenden Jahren zusätzlich an Attraktivität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausvorderansicht von rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

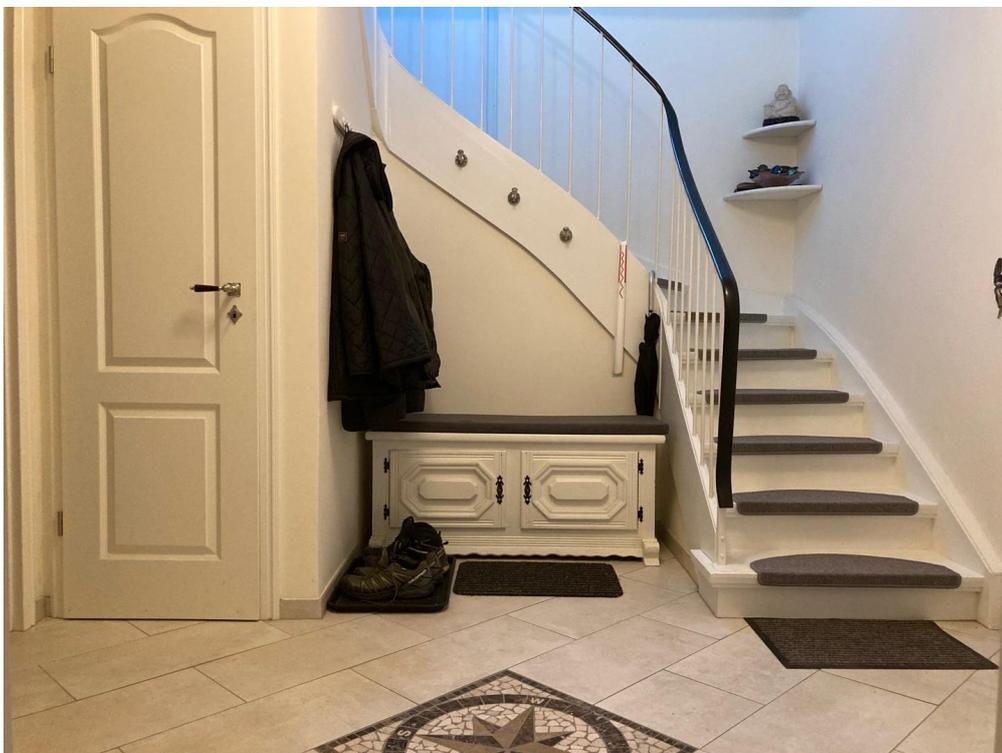


Küche EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Büro OG



Ankleidezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



WC OG

# Exposé - Galerie



Blick auf die Ostterrasse



Überdachte Ostterrasse

# Exposé - Galerie

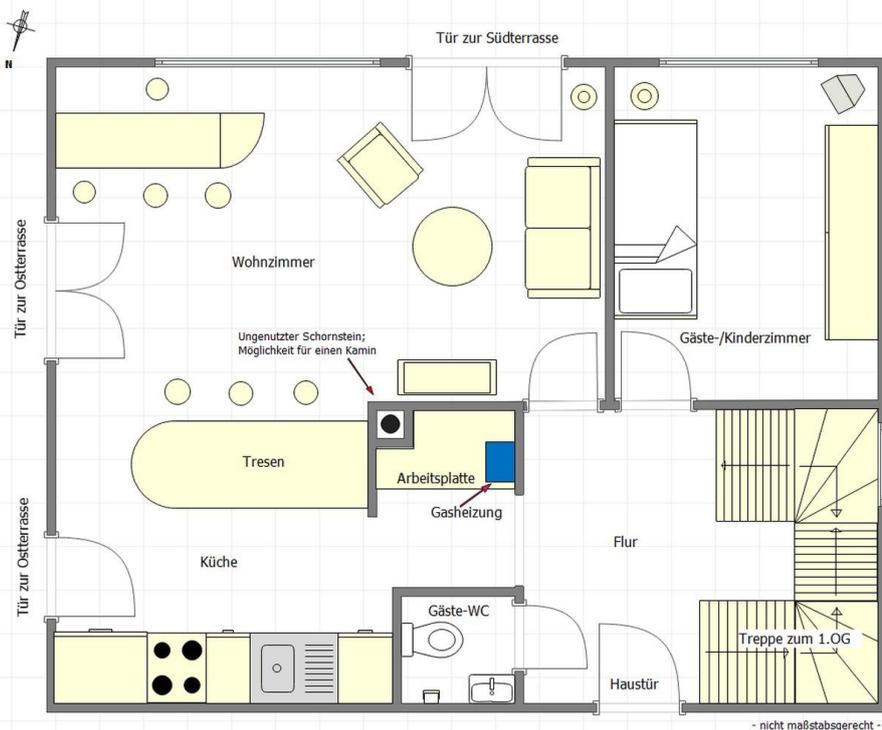


Südterrasse

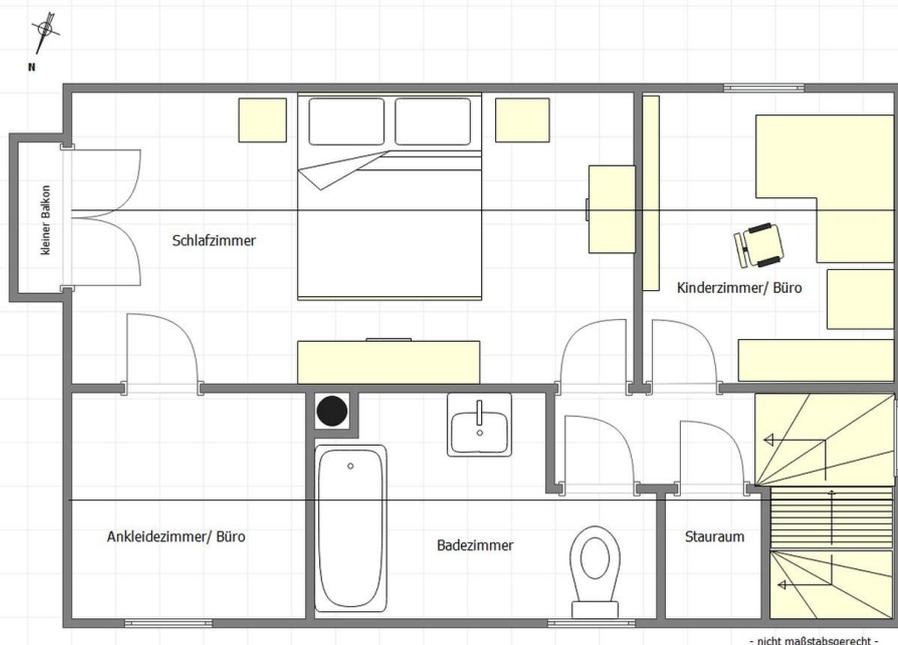


Blick in den hinteren Garten

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss