



**Wunderschönes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in
Elmshorn sucht neue Eigentümer
Ansgarstraße , 25336 Elmshorn**

Daten

externe Objnr Havesto-1526
Objektart Haus
Objekttyp Einfamilienhaus
Nutzungsart Wohnen
Vermarktungsart Kauf

Baujahr lt. 2005
Energieausweis
wesentlicher Gas
Energieträger
Ausstelldatum 26.09.2023

Energiepass
CO2-Ausstoß 25,4
Befuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung

Wohnfläche ca. 128 m²
Nutzfläche ca. 38 m²
Gesamtfläche ca. 166 m²
Balkon/Terrasse Fläche 28 m²

Etagenzahl 2
Balkon/Terrasse Ja
Kabel Sat TV Ja
Stellplätze 2 Carports
Küche Einbauküche, offene
Küche

Anzahl Zimmer 4
Anzahl Schlafzimmer 1
Anzahl Badezimmer 1
Grundstücksgröße ca. 461 m²

Balkon Ja
Terrasse Ja
Verfügbar ab (Text) nach Vereinbarung

Anzahl sep. WC 1
Baujahr 2005
Zustand Gepflegt

Dist. Kindergarten (km) 1 km
Dist. Grundschule (km) 1 km
Dist. Realschule (km) 1 km

Energieausweis Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch 106 kWh/(m²*a)

Dist. Gymnasium (km) 1 km
Dist. Autobahn (km) 4 km

Energieausweis gültig 25.09.2026
bis

Dist. Zentrum (km) 3 km
Dist. Flughafen (km) 40 km

Energieeffizienzklasse D

Beschreibung

Wir bieten Ihnen in diesem Exposé ein wunderschönes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten an. Es wurde im Jahr 2005 in massiver Bauweise auf einem ca. 461 m² großen Grundstück errichtet.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 127,37 m², die sich auf 4 Zimmer verteilt und befindet sich in einem sehr gepflegtem Zustand. Das Einfamilienhaus macht technisch sowie optisch einen sehr guten Eindruck. Des Weiteren verfügt das schöne Haus über ein 10x6 m großes Doppelcarport, einen Balkon von ca. 19 m², der auch die Terrasse überdacht, und ein Gartenhaus mit ca. 20 m².

Der Dachboden wurde ausgebaut und mit einer dicken Dämmung versehen, sodass hier ca. 38 m² neue Nutzfläche entstanden sind.

Vom Eingangsbereich gelangt man links in das Gäste-WC mit Dusche. Daneben befindet sich ein Einbauschrank für die Garderobe, weiter geradeaus gelangt man in den großen hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Links im Raum befindet sich der Wohnbereich mit Zugang zum Garten, rechts neben der Einbauküche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit separatem Eingang, bzw. Zugang zum Carport.

Zurück im Flur, die Treppe nach oben, befindet sich rechts direkt das erste Kinderzimmer. Gegenüber liegt das Badezimmer mit Badewanne. Das zweite Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon befindet sich neben dem Bad.

Ebenso befindet sich das Schlafzimmer auf dieser Etage mit direktem Zugang zum Balkon und zum ausgebauten Dachgeschoss.

Im Garten mit neu gesättem Rasen befindet sich links ein Daybed mit kleiner Lounge und daneben das massive 7-lagige Holzgartenhaus.

Auch an die Kleinen wurde hier gedacht, so befindet sich neben dem Haus im Garten noch ein in den Boden eingelassenes Trampolin.

Überzeugen Sie sich selbst und schaffen Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser ruhigen Nachbarschaft von Elmshorn.

Aus Diskretionsgründen wird das vollständige Exposé nur für konkrete Anfrage herausgegeben.

Lage

Elmshorn besitzt mehrere Parks und Seen, die künstlich angelegt wurden. Der Stadtpark Liether Wald mit seinem Rosengarten jenseits der B 431 liegt im Süden der Stadt und eignet sich genauso für ausgedehnte Spaziergänge wie der zentral gelegene Steindampfpark mit dem anschließenden Krückaupark und Sibirien, einem Wäldchen mit Teich, Gastwirtschaft und Minigolf-Anlage am nördlichen Stadtrand. In Sibirien befindet sich auch ein Anker des Elmshorner Wappenschiffs Flora. Kinogänger finden sicherlich im Cineplex nahe der A23 am Grauen Esel den passenden Film, hier kann man den Abend auch bei diversen gastronomischen Angeboten beginnen oder ausklingen lassen

Pendler können die Metropolregion Hamburg per Zug oder direkter Autobahnanbindung (A23) zügig erreichen.

Elmshorn hat eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein großes Kultur- und Freizeitangebot und ist gleichzeitig Eisenbahnknotenpunkt der Strecken Hamburg-Kiel und Hamburg-Westerland. Das Stadtbild im Zentrum ist geprägt von modernen Wohn- und Geschäftshäusern, der Fußgängerzone und dem historischen Hafen. Viele Wohnstraßen haben noch ihren für die Region typischen, an den flämischen Baustil angelehnten Charakter bewahrt.

Parkanlagen in der Stadt, das umliegende Marschland und das nahe gelegene Elbufer bieten Ausflugs- und Erholungsmöglichkeiten.

Ausstattung Beschreibung

- 10x6 m großes Doppelcarport
- Balkon von ca. 19 m²
- Gartenhaus mit ca. 20 m²
- Dachboden mit 38 m² neuer Nutzfläche
- Gästebad mit Dusche
- Großer Wohn-/Essbereich
- Garten mit Südwestausrichtung
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Gaszentralheizung aus **Juni 2026 NEU**
- Fußbodenheizung im unteren Flur, Gäste-WC und oberen Bad

Sonstige Angaben

Nutzen Sie gern ein persönliches Gespräch mit uns, bei dem wir Ihre Wünsche und Immobiliengesuche aufnehmen, um Ihnen so passende Angebote auch "Off Market" unterbreiten zu können.

Bei ernsthaftem Interesse erhalten Sie selbstverständlich von uns alle weiterführenden Unterlagen, wie z.B. eine ausführliche Mieterliste, Flurkarte, Grundriss usw., die Sie für eine Finanzierungsanfrage benötigen.



Eingangsbereich



Carport



Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



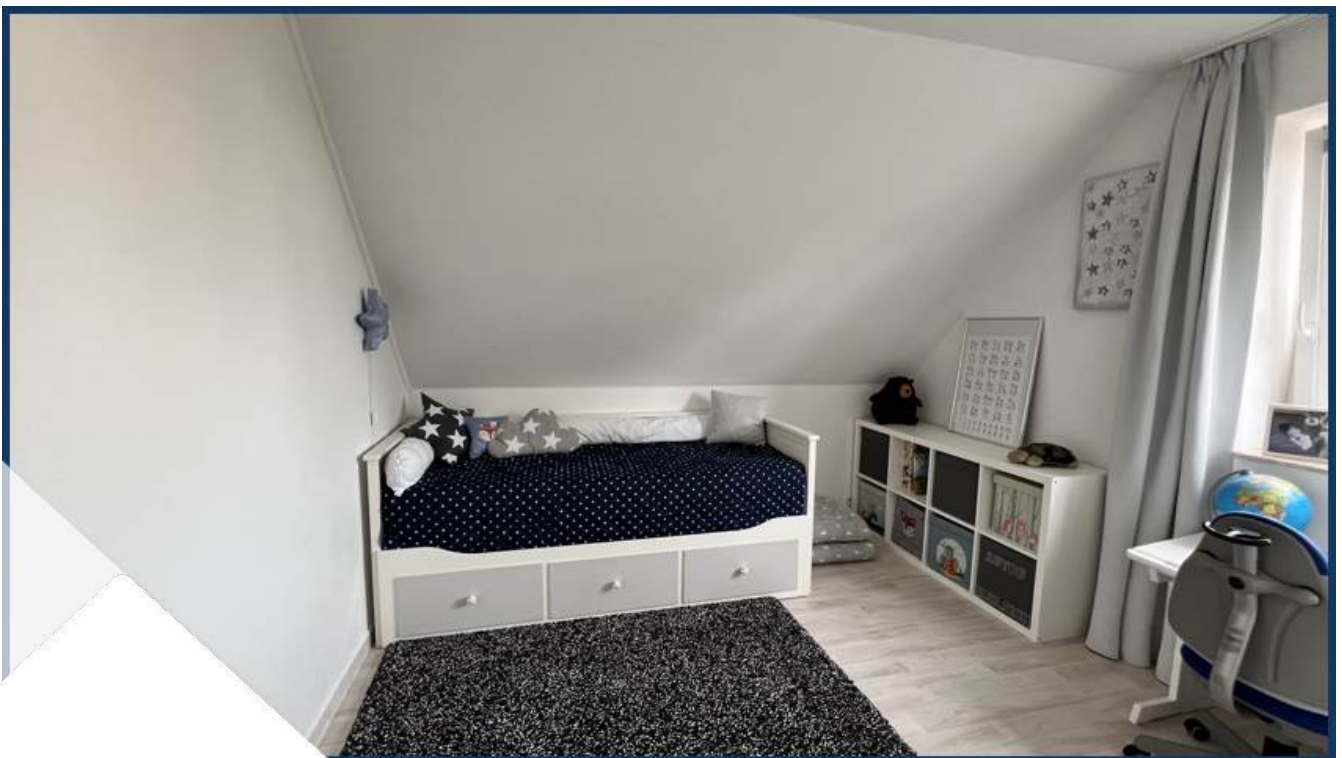
Wohn-/ Essbereich



Wohn-/ Essbereich



seitliche Terrasse



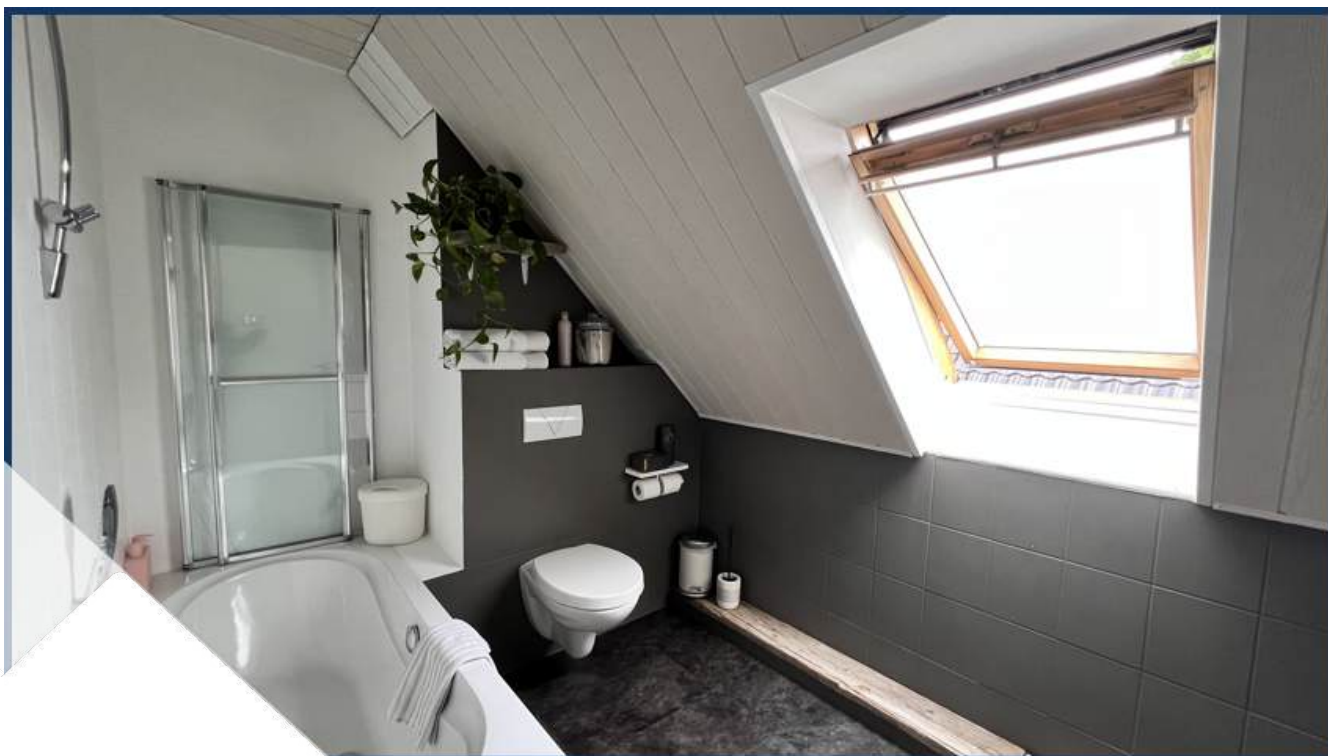
Kind 1



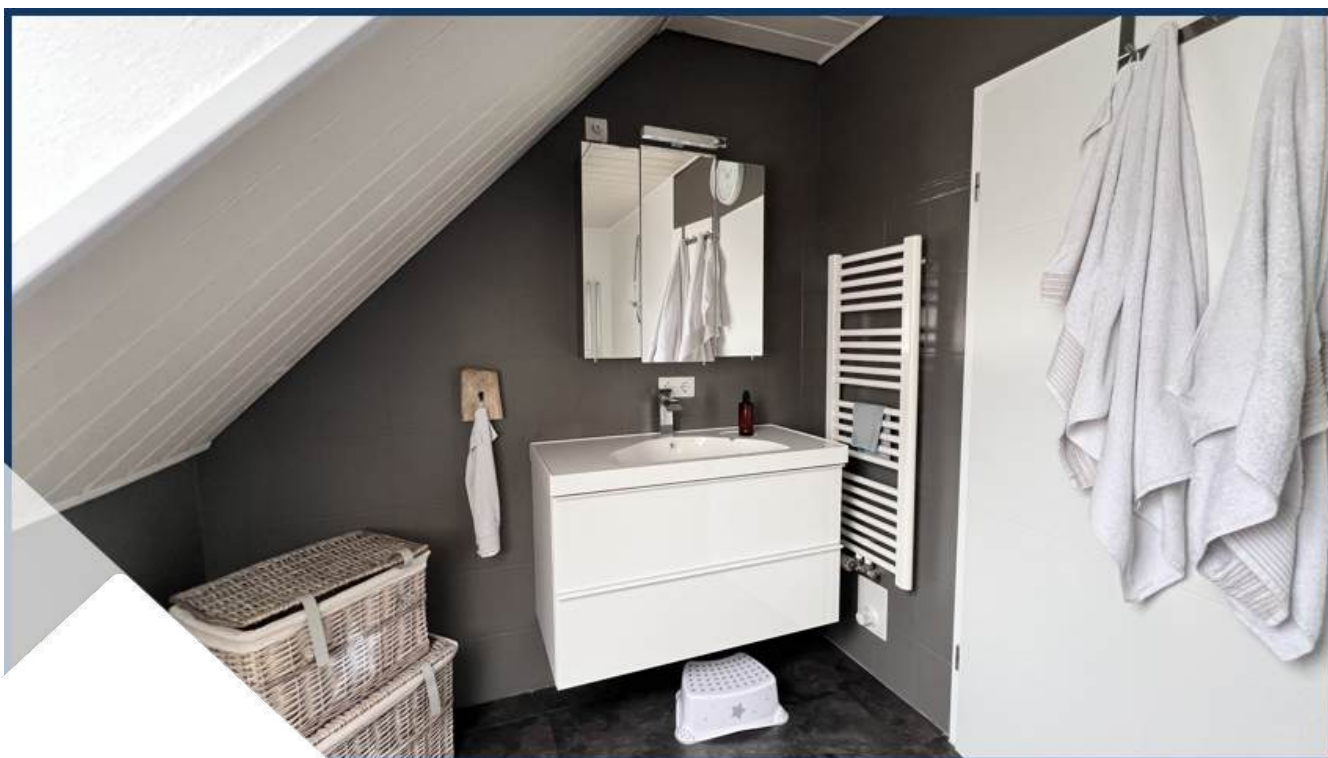
Kind 1



Kind 1



Badezimmer



Badezimmer



Kind 2



Kind 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachterrasse/Balkon



Dachterrasse/Balkon



Dachterrasse/Balkon



Garten



Garten



Garten



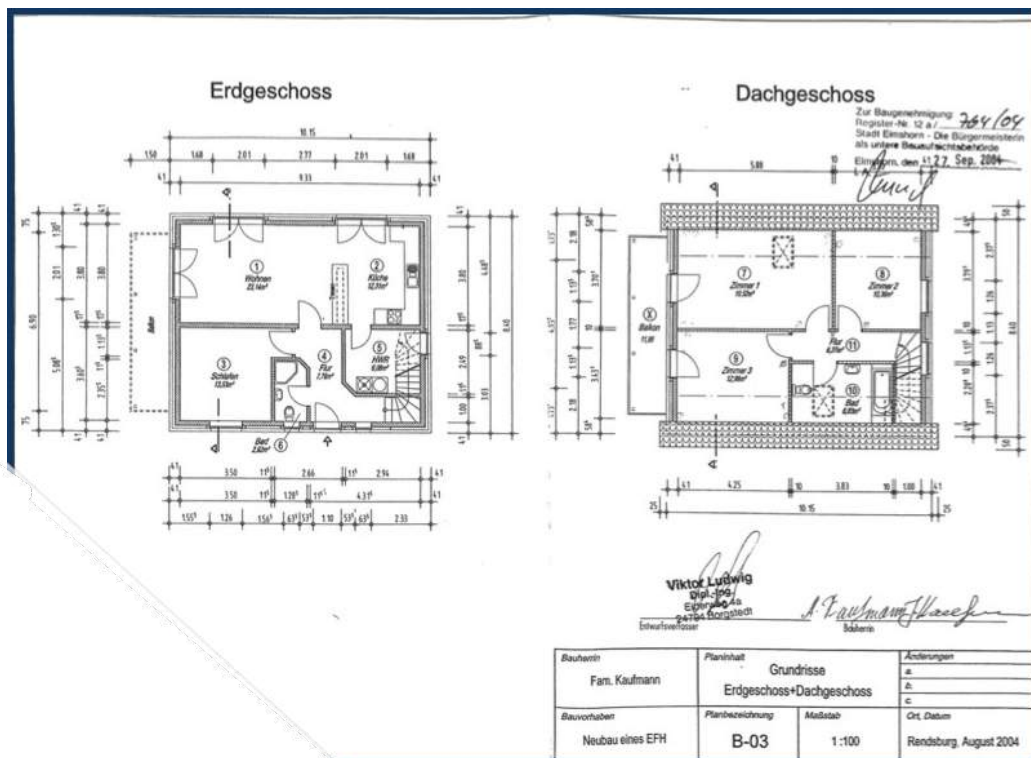
Gartenansicht



untere Terrasse



Garten



Grundriss



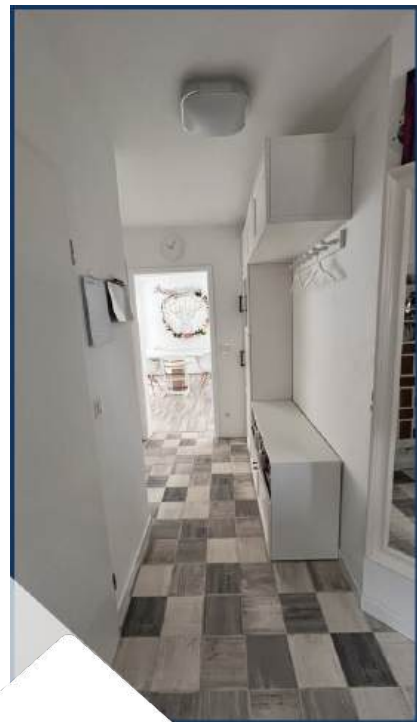
Flur



Garderobe



Einbauschränk Flur



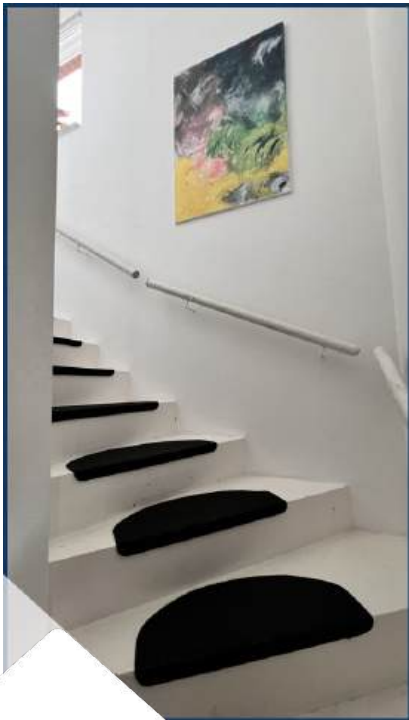
Flur



Gäste Bad



Gäste Bad



Treppe 1.OG



Treppe 1.OG



Flur 1. OG



Kind 2



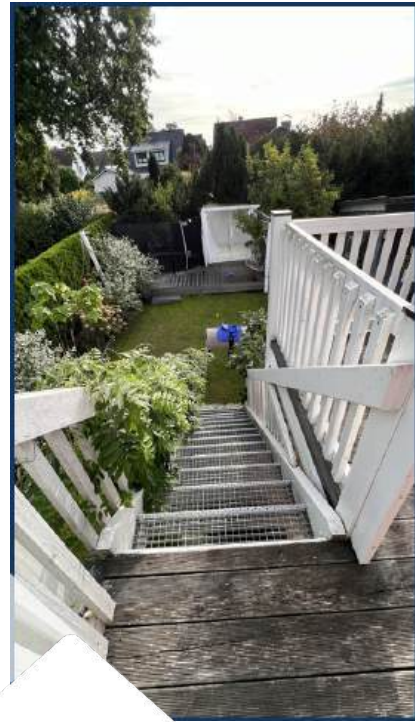
Treppe DG



Dachboden



Dachboden



Treppe zum Garten



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum



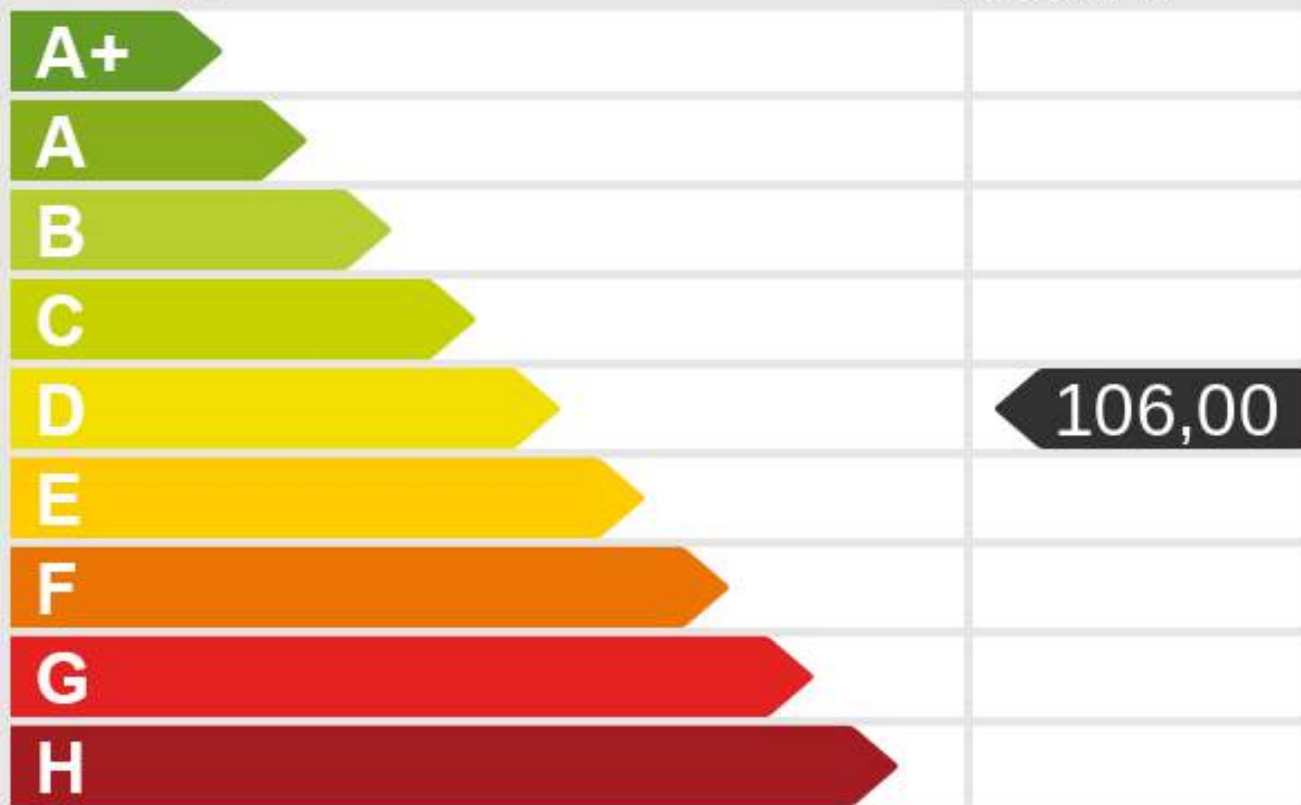
Hauswirtschaftsraum



seitliche Terrasse

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



Finanzierungsvariante 1

Für dieses geprüfte Finanzierungsbeispiel, mit einer mtl. Rate von ca. 2.000€ und einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 59.000€, müssten Sie ein Netto von ca. 4.000€ erzielen.

			
3,88 % / 3,97 % Soll / Effektiv*	485.000 € Darlehenssumme	10 Jahre Zinsbindung	2.002,21 € Mtl. Rate
			
3,95 % / 4,05 % Soll / Effektiv*	485.000 € Darlehenssumme	10 - 15 Jahre Zinsbindung	2.034,30 € Mtl. Rate

Finanzierungsvariante 2

Für dieses geprüfte Finanzierungsbeispiel, mit einer mtl. Rate von ca. 1.800€ und einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 108.000€, müssten Sie ein Netto von ca. 3.900€ erzielen.

			
3,80 % / 3,89 % Soll / Effektiv*	436.000 € Darlehenssumme	10 Jahre Zinsbindung	1.804,58 € Mtl. Rate
			
3,91 % / 4,00 % Soll / Effektiv*	436.000 € Darlehenssumme	10 - 15 Jahre Zinsbindung	1.815,78 € Mtl. Rate

Wertindikation der Immobilie

Bewertungsergebnis

Datum der Bewertung: 22.09.2023

Indikativer Marktwert

500.474,00 €

Datenquelle: vdpResearch GmbH

Marktwert in m²

3.930,00 €/m²

Lage der Immobilie

Straße und Hausnummer

Ansgarstraße 145b

Postleitzahl und Ort

25336 Elmshorn

Bundesland

Schleswig-Holstein

Ortsgröße

49.618

Makrolage

gut

Beschreibung der Immobilie

Objektart

Einfamilienhaus

Baujahr

2005

Bauweise

Massiv

Wohnfläche

127,37 m²

Grundstücksgröße

461,00 m²

Anzahl Vollgeschosse

1

Zustand

gut

Ausstattung

gut

Keller

nicht unterkellert

Dachgeschoss ausgebaut

voll ausgebaut

Stellplatz vorhanden

ja

Daten werden bereitgestellt durch vdp Research GmbH. Die Europace AG übernimmt keine Gewähr auf die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

Ein Service von

Quelle

europace vdpResearch

