TOP Reihenendhaus auf großzügigem Grundstück mit vielen Extras

25451 Quickborn, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-202

Wohnfläche ca.: **94 m²** - Zimmer: **3**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

TOP Reihenendhaus auf großzügigem Grundstück mit vielen Extras

Objekt ID	SF-202
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	25451 Quickborn
Wohnfläche ca.	94 m²
Grundstück ca.	395 m²
Nutzfläche ca.	45 m²
Zimmer	3
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde ca. 1972 in massiver Bauweise auf einem Traumgrundstück gebaut. Das ca. 395 m² große Grundstück ist real geteilt und befindet sich in einer von der Straße zurück versetzten ruhigen und naturnahen Wohngegend.

Herzstück des Hauses bildet der ca. 28 m² große Wohn-und Essbereich. Von dort haben Sie Zugang zum wunderschönen Garten mit einer großzügigen Terrasse in Süd-West-Ausrichtung.

Die Wärme eines knisternden Feuers und den Duft des eingelagertes Holzes im eigenen Wohnzimmer zu erleben, ist der Wunsch vieler Eigentümer. In diesem Reihenhaus sorgt ein schöner Kamin für wohlige Wärme an kalten Wintertagen.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Top-Zustand. Das Grundstück ist ebenfalls sehr geschmackvoll angelegt und bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Platz.

Gut zu wissen:
Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss bietet sich für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. So ist in einem Raum eine zusätzliche Dusche eingebaut. Dieser Raum könnte auch ideal als Hauswirtschaftsraum dienen. Ein weiterer Raum kann als Hobbyraum/Werkstatt/Fitnessraum oder sogar als Homeoffice genutzt werden.

Besonders erwähnenswert: das Haus besitzt einen Glasfaseranschluss.

Ausstattung

Das Haus bietet Ihnen einen angenehmen Wohnkomfort, um eine hohe Lebensqualität zu genießen. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

Erdgeschoss
- Wohn-und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- abgetrennte Küche (2011) im hellen Design und direkten Zugang zur Diele als auch zum Essbereich
- Gäste WC
- Kaminofen (2014)
- Markise
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (2013)
- Parkett
- Außenrollläden

Obergeschoss
- aktuell 2 Zimmer; mit ein paar wenigen Handgriffen lässt sich im jetzigen Schlafzimmer wieder der Original-Grundriss herstellen, so dass Sie 3 Zimmer mit Größen von ca. 8 m² sowie ca. 13 m² hätten
- Balkon
- Bad mit Badewanne, Dusche und Handtuchhalter (neu gefliest 2018)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (2013)

- Laminat (2017)
- Außenrollläden

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2011). Für die Warmwasseraufbereitung dient ein moderner Durchlauferhitzer (2018).

Nennenswerte Modernisierungen:
- Erneuerung der Heizkörper im gesamten Wohnbereich 2016
- Erneuerung der Treppe 2018
- Einbau Duschbad im Keller 2014
- Erneuerung Stromverteilerkasten 2014/2015
- Erneuerung Kellerfenster 2011
- Erneuerung Haustür 2010

Eine Garage sowie ein separater PKW Außenstellplatz runden das Immobilienangebot ab.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1972

Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E

Lage

STADTTNAH und dennoch IM GRÜNEN
Quickborn befindet sich nah an Hamburg und gleichzeitig im Grünen. Für die Naherholung sorgen u.a. zwei weitläufige Naturschutzgebiete: das Himmelmoor und das Holmmoor.

GUTE VERKEHRSANBINDUNG
Quickborn liegt sehr verkehrsgünstig an der Autobahn 7. Hamburg-Zentrum ist ca. 25 km entfernt und in ca. 25-30 Minuten mit dem PKW erreichbar. Wer gern die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen möchte, profitiert von der Anbindung an den Bahnverkehr der AKN und die Eingliederung der Buslinien in das Verkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

Für den Weg bis zum Flughafen Hamburg können ca. 25 Minuten eingeplant werden. Somit ist Quickborn der ideale Wohnort für alle Pendler, die im Grünen wohnen möchten.

INTAKTE INFRASTRUKTUR
Quickborn hat einiges zu bieten: verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie vielseitige Gewerbebetriebe. Desweiteren sind alle Schulformen sowie zahlreiche Kindergärten vorhanden.

Außenansicht

Kostenlose-Wertermittlung

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57