

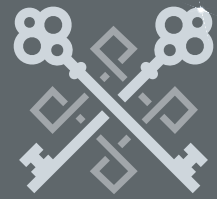
BUSSE
IMMOBILIEN



**ZWISCHEN HAMBURG & HIMMEL - IHR TRAUM
BEGINNT HIER.** Charmantes Einfamilienhaus auf
Premium-Grundstück.

Drosselstraße 47 in 25462 Rellingen

www.busse-immobilien.de

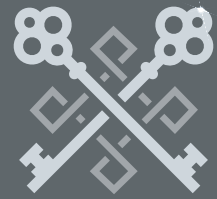


BUSSE
IMMOBILIEN

MANCHE ORTE SPÜRT MAN SOFORT.

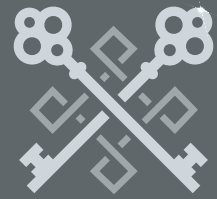
Dieses charmante Zuhause in Rellingen ist so ein Ort – eingebettet in Ruhe, umgeben von Grün und voller liebevoller Details. Hier trifft gepflegter Bestand auf echtes Potenzial, gemütliches Wohnen auf visionäre Möglichkeiten. Ob Sie ein neues Kapitel für sich und Ihre Familie schreiben möchten oder bereits mit dem Gedanken an ein individuelles Neubauprojekt spielen – dieses Grundstück eröffnet Ihnen alle Optionen. Lassen Sie sich ein auf ein Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände – es ist ein Lebensgefühl. Und vielleicht genau der Ort, an dem Ihre Geschichte weitergeht.





BUSSE
IMMOBILIEN





BUSSE
IMMOBILIEN

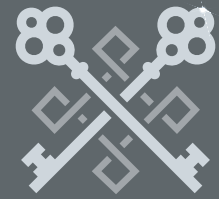


OBJEKTbeschreibung

Willkommen in Rellingen – nur einen Steinwurf von Hamburg entfernt und doch in einer Welt für sich. Auf einem über 1.429 m² großen Pfeifenstil-Grundstück erwartet Sie ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956, das mehr bietet als man auf den ersten Blick vermutet: **Charakter, Geschichte und vor allem – Potenzial.**

Das Haus präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand, was man in jedem Winkel spürt. Die Wohnfläche von ca. 77 m² ist durchdacht geschnitten und wurde laufend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche, die erst im Jahr 2020 erneuert wurde – stilvoll, funktional und bereit für den nächsten Lieblingsgericht – Moment. Ebenfalls im Jahr 2020 wurde die Gas-Heizungstherme ausgetauscht und sorgt seither für zuverlässige Wärme.

Bereits im Jahr 2007 wurden im gesamten Haus hochwertige, doppelt verglaste Kunststofffenster eingebaut – sie befinden sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und unterstreichen die Sorgfalt, mit der die Immobilie gepflegt wurde.

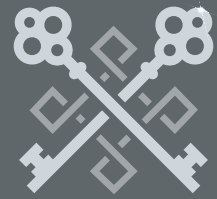


BUSSE
IMMOBILIEN

Zusätzlich bietet das Haus rund 56 m² Nutzfläche – darunter ein liebevoll gestaltetes skandinavisches Holzhaus im Garten, das mit seiner charmanten Bauweise als Atelier, Gästehaus oder Wohlfühlraum genutzt werden kann.

Und dann ist da noch der Garten – das Herzstück dieser Immobilie. Hier wurde über viele Jahre mit großer Hingabe und viel Gespür für Atmosphäre eine grüne Oase geschaffen, die ihresgleichen sucht. Blühende Stauden, verwunschene Pfade, kleine Ruheinseln – alles ist mit großer Liebe zum Detail angelegt und perfekt gepflegt. Dieses Grundstück erzählt Geschichten, lädt ein zum Ankommen, Verweilen – und Träumen.





BUSSE
IMMOBILIEN



Das Grundstück selbst liegt in Pfeifenstilform: eine ruhige Zufahrt mündet in ein großzügiges, rückwärtig gelegenes Areal, das absolute Privatsphäre bietet.

Und wer größer denkt: Der aktuelle Bodenrichtwert für diese Lage liegt **deutlich über dem hier angebotenen Kaufpreis** – das macht das Grundstück auch aus rein wirtschaftlicher Sicht äußerst attraktiv. Ob modernes Architektenhaus, barrierefreier Bungalow oder stilvolle Neubebauung – der Gestaltungsspielraum ist enorm. Sie entscheiden, wie die Zukunft dieses besonderen Ortes aussehen soll.

SPÜREN SIE DAS POTENZIAL?

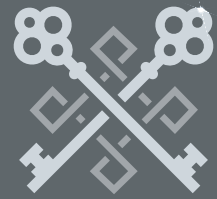
Dann laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Gerne zeigen wir Ihnen, was diesen Ort so besonders macht. Vielleicht ist es genau das, was Sie gesucht haben.



Objekt Kaufpreis

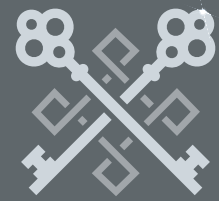
€ 509.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten



BUSSE
IMMOBILIEN





BUSSE
IMMOBILIEN

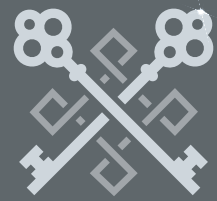
LAGE

Die Gemeinde Rellingen mit rund 14.000 Einwohnern gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Speckgürtel von Hamburg – und das aus gutem Grund: Denn Rellingen ist mehr als nur ein Vorort – es ist ein Lebensgefühl. Direkt an der Stadtgrenze zu Hamburg gelegen, genießen Sie hier die perfekte Balance aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Hamburger Stadtteile Schnelsen und Niendorf sind in wenigen Minuten erreichbar – sei es mit dem Auto, dem Bus oder der AKN-Bahn. Auch die Autobahn A23 liegt praktisch vor der Tür und bringt Sie schnell in alle Richtungen. Selbst der Hamburger Flughafen ist nur etwa 20 Minuten entfernt – ideal für Vielflieger, Pendler oder alle, die flexibel bleiben möchten.

Im nahen Umfeld finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Bäcker sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.





BUSSE
IMMOBILIEN

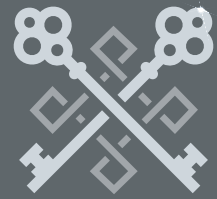


Das Ortszentrum von Rellingen bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen – charmant, gewachsen und mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Familienfreundlichkeit wird in Rellingen großgeschrieben: Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen stehen zur Wahl – ebenso wie Sportvereine, Musikschulen und zahlreiche Freizeitangebote. Kulturfreunde kennen Rellingen zudem für seine historische Barockkirche und regelmäßige Veranstaltungen mit regionalem Flair. Und auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Ob ein Spaziergang durch das Naherholungsgebiet „Pinneberger Fahlt“, eine Fahrradtour durch die Feldmark oder entspannte Nachmittage im eigenen Garten – hier wohnt man dort, wo andere Erholung suchen.

UNSER FAZIT

Wer naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchte, findet in Rellingen ein seltenes Gleichgewicht – lebenswert, wertbeständig und einfach rundum richtig.



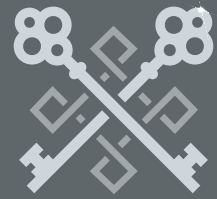
BUSSE
IMMOBILIEN

AUSSTATTUNG

Ausstattung, die überzeugt – und Raum für Ideen lässt. Dieses Einfamilienhaus begeistert durch seine gepflegte Substanz, durchdachte Modernisierungen und charmante Details – eine solide Basis für komfortables Wohnen heute und vielseitige Möglichkeiten morgen. Ob innen oder außen: Hier wurde mit Blick fürs Wesentliche investiert – und mit Liebe erhalten.

- Baujahr: 1956
- Grundstücksfläche: ca. 1.429 m² (Pfeifenstil, rückwärtig äußerst ruhig)
- Wohnfläche: ca. 77 m²
- Nutzfläche: ca. 46 m² (inkl. Holzhaus und Nebengebäude)
- Moderne Einbauküche, Baujahr 2020 (gepflegt und funktional)
- Helle Räume mit ca. 2,30 m Deckenhöhe im EG
- Gemütliches DG mit ca. 2,10 m Deckenhöhe
- Moderne GAS-Heizungstherme von Wolff
- Traumhafter Garten mit verwünschten Wegen und Rückzugsorten
- Carport
- Charmantes Holzhaus als Lounge, Atelier oder Gästeplatz nutzbar
- Ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr
- Sofort bezugsfrei
- Neubaupotenzial vorhanden

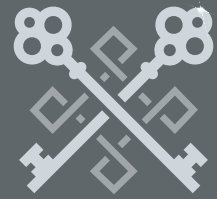
Dieses Angebot ist selten. Und kostbar. Ob als charmantes Zuhause mit Geschichte oder als wertvolles Grundstück für einen Neubau – diese Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten.



BUSSE
IMMOBILIEN



KÜCHE / EINGANG / FLUR / BAD

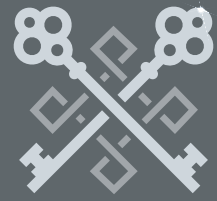


BUSSE
IMMOBILIEN



WOHN-/ESSZIMMER





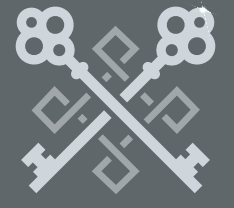
BUSSE
IMMOBILIEN



SCHLAFZIMMER

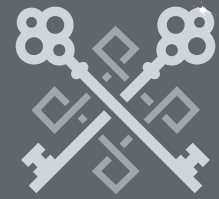


GÄSTEZIMMER / TREPPE ZUM DG / HEIZUNG



BUSSE
IMMOBILIEN



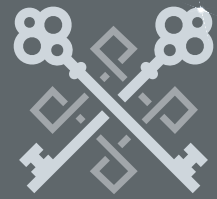


BUSSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 2D

Erdgeschoss



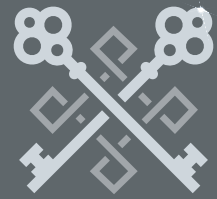


BUSSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 3D

Erdgeschoss



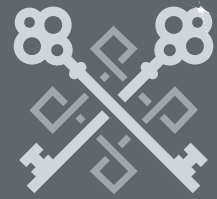


BUSSE
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 2D

Dachgeschoss





BUSSE
IMMOBILIEN

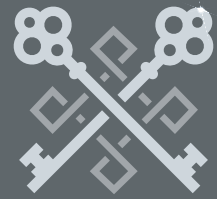
GRUNDRISS 3D

Dachgeschoss



ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

Endenergiebedarf:	118,96 kWh (m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Ausstellungsdatum:	30.05.2025
Gültig bis:	06-2035
Baujahr (gemäß Energieausweis):	2020
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	GAS

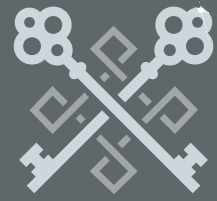


BUSSE
IMMOBILIEN



HIGHLIGHT • SKANDINAVISCHES HOLZHÜTTE

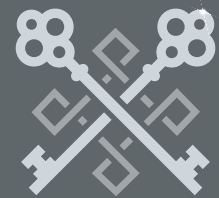




BUSSE
IMMOBILIEN

GARTENHAUS INNEN





BUSSE
IMMOBILIEN

BESICHTIGUNGSTERMIN

Sollte unser Angebot Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstückes ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

MAKLERCOURTAGE / SONSTIGES

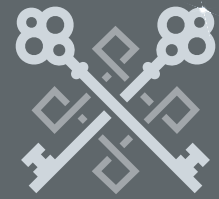
Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,975 % inklusive Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe derzeit also 5,95% des Kaufpreises inkl. Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die BUSSE-IMMOBILIEN e.K. nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für unsere Courtage in voller Höhe. Im Übrigen setzen wir Ihr Einverständnis voraus, dass wir bei der Aufnahme von Verhandlungen auch für Sie tätig sein dürfen. Ist Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, haben Sie uns dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, mitzuteilen und nachzuweisen. Ansonsten betrachten wir unser Angebot als Erstnachweis.

Bei Busse-Immobilien sind Sie von Anfang an in guten Händen. Wir stehen für engagierten und professionellen Verkauf von Immobilien und eine ganz persönliche Betreuung. Eine seriöse, diskrete und stilvolle Vermittlungsarbeit, mit Expertise, Professionalität, Herz und Leidenschaft: Das ist der Anspruch an uns und unser Versprechen an Sie.

Wir freuen uns auf Sie!



BUSSE
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir begleiten Sie komfortabel, sicher und erfolgreich durch den Verkaufsprozess. Unser Selbstverständnis ist es, Sie umfassend und zuverlässig zu begleiten. Nutzen auch Sie unsere Expertise für Ihren Verkaufserfolg!

Ihr Ansprechpartner

KAI BUSSE

+49(0)172 - 455 80 69

BUSSE - IMMOBILIEN e.K.



Standort Stormarn

Gutenbergstraße 11 | D-21465 Reinbek

+49(0)40 - 81 97 81 81



Standort Dithmarschen

Lise-Meitner-Straße 7 | D-25746 Heide

+49(0)481 - 421 57 92 99



info@busse-immobilien.de



www.busse-immobilien.de

