

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Feldrandlage von Hittbergen



Barförder Str. 21, 21522 Hittbergen

# ALLGEMEINES

Lage Barförder Str. 21  
21522 Hittbergen

Objektyp Einfamilienhaus

Baujahr 1985

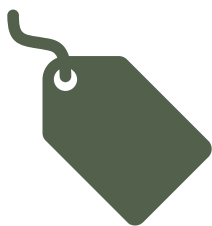
Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

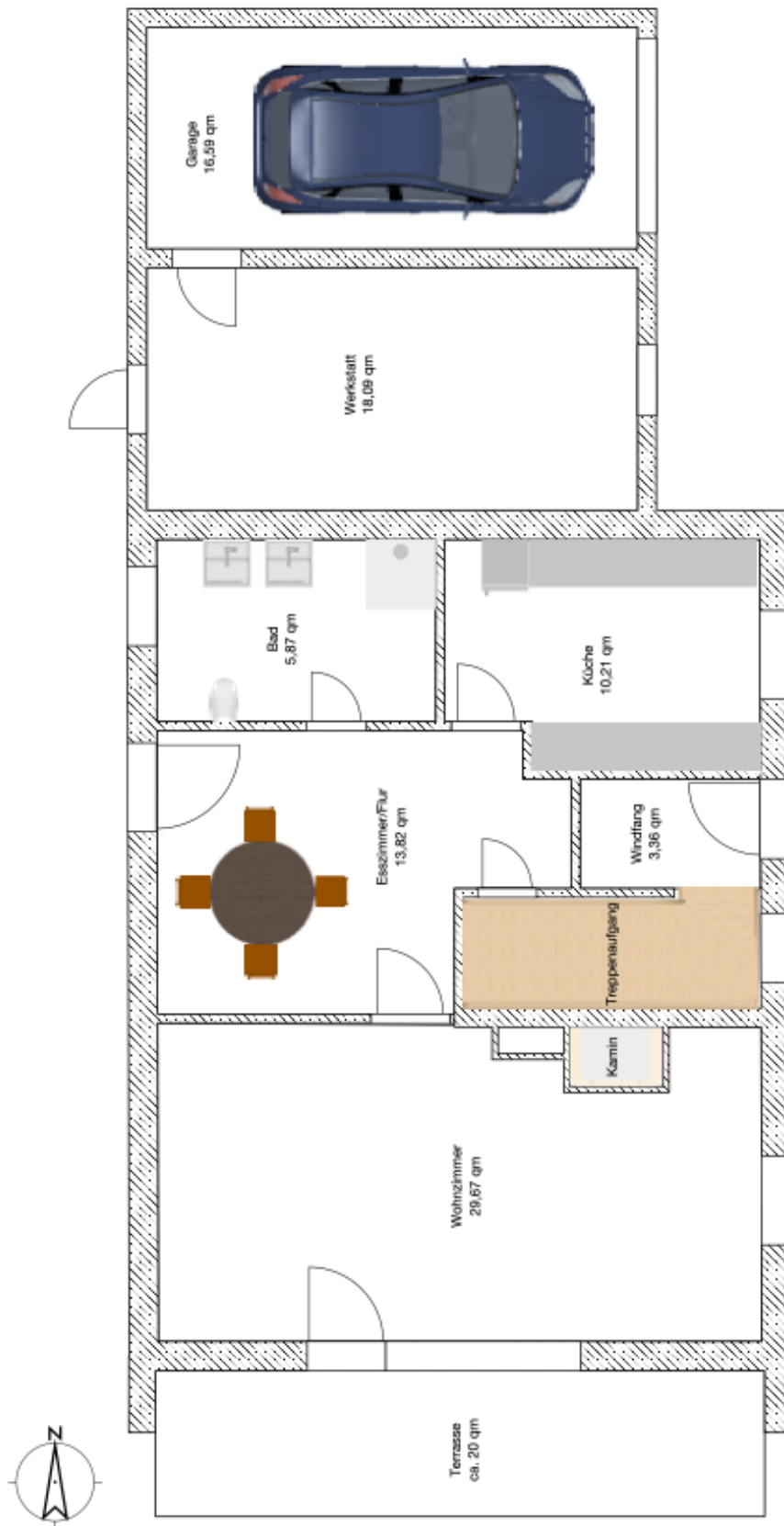
Heizungsart Gas-Brennwert

Courtage 3,57% inkl. gesetzl. USt.



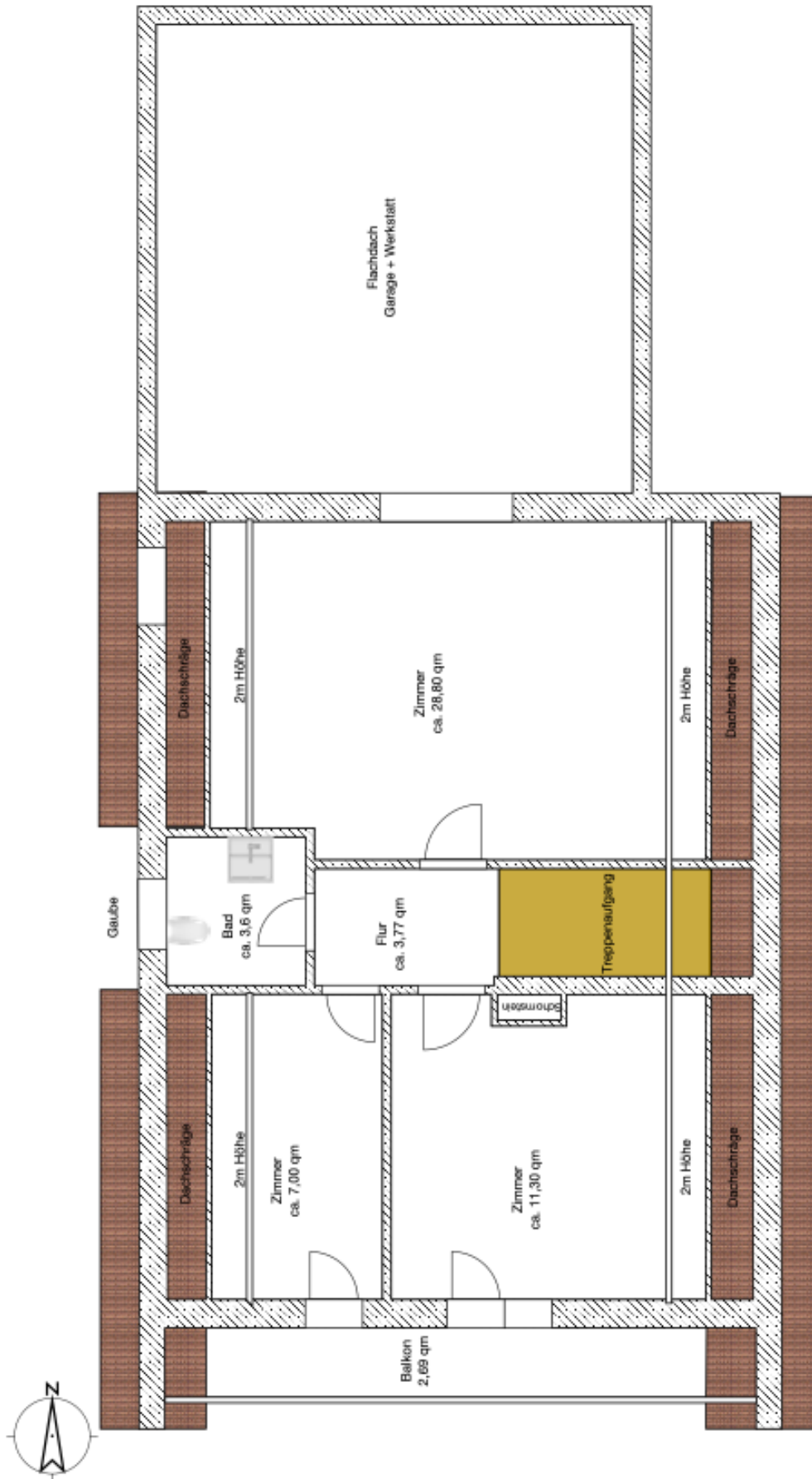
Kaufpreis  
299.000,00 €

# RAUMAUFTeilUNG





# RAUMAUFTeilUNG



OBERGESCHOSS



## BESONDERHEITEN

- Lage direkt am Feldrand
- Gepflegtes Einfamilienhaus
- Massive Bauweise
- Garage und Werkstatt massiv angebaut
- Schön gestalteter Garten
- Regenwasserzisterne



# BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hittbergen, einem charmanten Einfamilienhaus, das sowohl Komfort als auch Stil bietet. Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1985 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.000 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Raum für die ganze Familie. Es verfügt über vier einladende Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, die für erholsame Nächte sorgen. Zwei Badezimmer stehen ebenfalls zur Verfügung, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden.

Der teils unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt die Heizung, während ein Kamin im Wohnzimmer für behagliche Abende sorgt. Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse sowie der Balkon, die beide ideale Orte zum Entspannen und Genießen der frischen Luft bieten und nach Süden ausgerichtet sind.

Der weitläufige Garten ist eine Oase der Ruhe und bietet dank vieler Obstbäume und eines Gewächshauses unzählige Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen.

Dieses Einfamilienhaus ist nach Vereinbarung verfügbar und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, um dieses wunderbare Zuhause in Hittbergen zu Ihrem Eigen zu machen.



# AUSSTATTUNG

Dieses tolle Einfamilienhaus bietet eine Vielzahl von hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, die sowohl Komfort als auch Effizienz gewährleisten. Das massiv gebaute Haus verfügt über eine effektive Luftschichtdämmung und ist mit einer zuverlässigen Gasheizung (2020) ausgestattet, die in Kombination mit einem Boiler/Durchlauferhitzer für Warmwasser sorgt. Der offene Kamin im Wohnzimmer, versehen mit Warmluftschächten für das Dachgeschoss, schafft eine behagliche Atmosphäre.

Der Innenraum besticht durch hochwertigen Fliesenboden und gemütliche Teppichböden in den Zimmern. Das Badezimmer und die Toilette, die mit einer angenehmen Fußbodenerwärmung ausgestattet sind, bieten zusätzlichen Komfort. Die Toilette im Dachgeschoss wurde 1999 modernisiert.

Für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgt eine großzügige Terrasse sowie ein Balkon, die zum Entspannen im Freien einladen. Eine Garage, eine Werkstatt und ein Carport bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge. Der teilweise unterkellerte Bereich der Immobilie dient als nützlicher Stauraum und beherbergt die Heizungsanlage.

Der Garten ist sowohl mit einem Gartenwasseranschluss als auch einer Zisterne für die Regenwasserspeicherung ausgestattet. Weitere Schuppen bieten zusätzlichen Stauraum oder Werkstattmöglichkeiten. Die Garage wurde 2014 mit einem neuen Bitumendach versehen und bietet Schutz und Langlebigkeit.

Diese Immobilie ist zudem mit einem zeitgemäßen Glasfaseranschluss ausgestattet, der eine schnelle Internetverbindung garantiert, und eignet sich ideal für moderne Wohnansprüche.





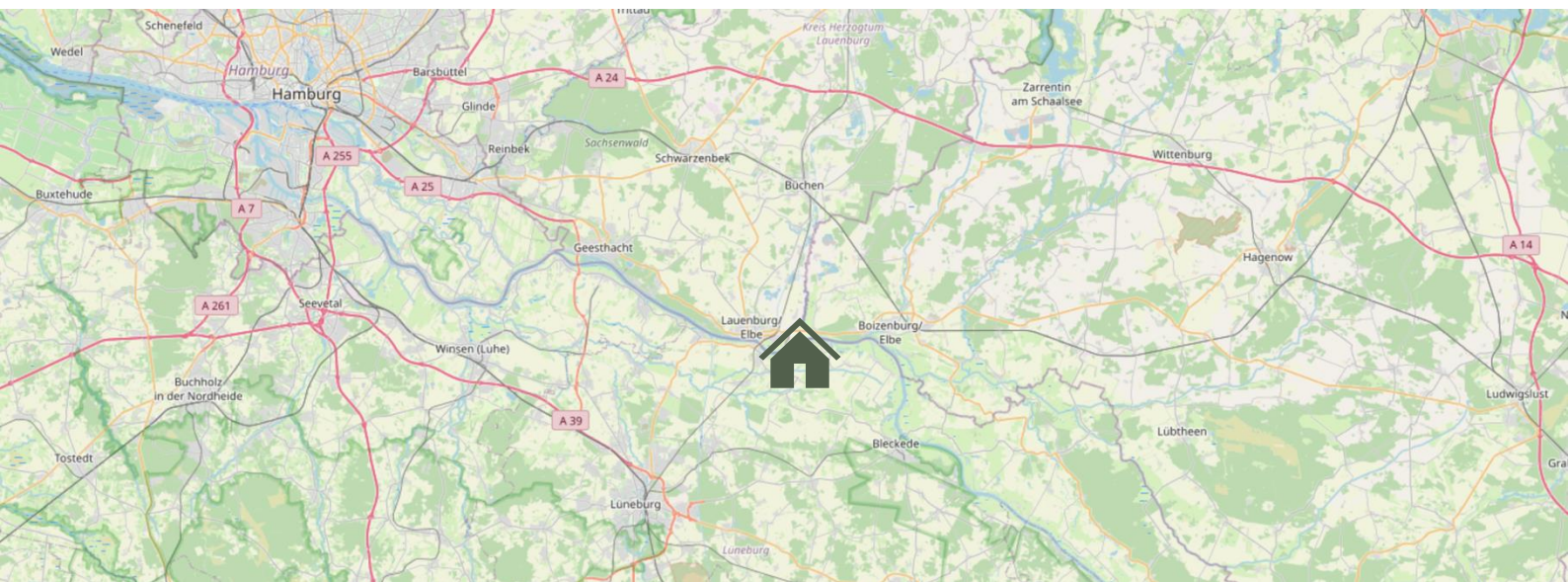
# LAGEBESCHREIBUNG

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Ort Hittbergen, eingebettet in eine ruhige und malerische Feldrandlage. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Gelassenheit und moderner Anbindung. Dank der ausgezeichneten Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, die in nur 100 Metern fußläufig zu erreichen sind, sowie der unmittelbaren Nähe zu den Städten Lüneburg und Lauenburg (Elbe), können sowohl Pendler als auch Familien von der praktischen Lage profitieren.

Hittbergen zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine wundervolle Naturkulisse aus, ideal für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Für junge Familien sind sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule innerhalb kurzer Fahrzeit erreichbar, was den täglichen Schulweg erleichtert. Weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind ebenfalls in vertretbarer Distanz und bieten eine qualitativ hochwertige Bildung für Ihre Kinder.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist mit einer Entfernung von knapp 20 Kilometern zur nächsten Autobahn äußerst günstig, sodass auch größere Städte problemlos erreicht werden können. Der nahegelegene Flughafen Hamburg, der in etwa einer Stunde Fahrtzeit zu erreichen ist, unterstreicht die hervorragende Infrastruktur für Vielreisende.

In der näheren Umgebung finden Sie zudem einladende Restaurants, die in weniger als 2 Kilometern zur geselligen Einkehr einladen. Die harmonische Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und umfangreichen Bildungsangeboten macht dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Familien und Paare, die das Beste aus zwei Welten genießen möchten.







# BILDERGALERIE







































## IHR ANSPRECHPARTNER



Philipp Rabsahl LL.M. M.Sc.  
Inhaber

### KONTAKT

Am Walde 13  
21379 Boltersen  
+49 (0) 173 38 496 38  
[moin@rabsahl-immobilien.de](mailto:moin@rabsahl-immobilien.de)  
[www.rabsahl-immobilien.de](http://www.rabsahl-immobilien.de)

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein  
passendes Finanzierungsangebot für  
diese Immobilie.

Sprechen Sie uns gerne an!