

EXPOSE NUMMER 2E9G95L

Immobilien Exposé

Großzügiges Einfamilienhaus im ruhigen Brunsbüttel.



Dieses schöne Einfamilienhaus mit 175qm Wohnfläche und 6 Zimmern, befindet sich auf einem 902qm großen Grundstück in ruhiger Lage im schönen Brunsbüttel - das perfekte Eigenheim! Eine gepflegte Immobilie, die zuletzt rein gewerblich (Bürofläche) genutzt wurde. Gerne zeigen wir Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus bei einer persönlichen Besichtigung.

Weitere Informationen (wie z.B. eine 360° Roomtour) erhalten Sie unter:

www.immo-biehl.de

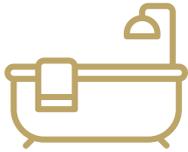
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, Ihr IMMO-BIEHL Team



Objektdaten

Postleitzahl:	25541	Schlafzimmer:	4
Ort:	Brunsbüttel	Badezimmer:	3
Etagenanzahl:	1	Einbauküche:	1
Wohnfläche:	175qm	Terrassen:	1
Nutzfläche:	ca. 218qm	Wohneinheiten:	1
Zimmer:	6	Stellplatz:	3 + Garage
Baujahr:	1951	Verfügbar ab:	sofort

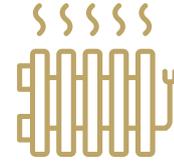
Ausstattung



Dusche, Wanne,
Fenster, 2 Gäste
WC's



Marmorfliesen,
Stäbchenparkett,
Teppich



Zentralheizung
Wesentlicher
Energieträger: Gas



Teilunterkellert



Satteldach,
Dachboden ausbaubar



Massiv-Bauweise

Alle Highlights auf einen Blick:

- 175qm Wohnfläche
- 6 großzügig geschnittene Zimmer
- eine Art Atelier mit Blick in den Garten
- Stäbchenparkett und Marmorfliesen im EG
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Einbauküche
- 2 Gäste-Toiletten (zusammenlegen möglich)
- großzügige Terrasse mit Gartenschuppen
- ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne (im OG)
- der Dachboden könnte ausgebaut werden (ca. 43qm)
- 90% aller Fenster wurden 2005/2007 erneuert (Kunststoff, Doppelverglasung)
- Dach ca. 2007 erneuert
- 3 Parkplätze vor dem Haus zzgl. Garage
- Vaillant Gas-Heizung im Keller



IMMO-BIEHL



Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Flur zwei Gäste-Toiletten, drei große Zimmer (eines davon mit Einbauschränken), eine Einbauküche und ein weiterer gemütlicher Raum (eine Art Atelier) mit Blick in den Garten.

Die Einbauküche kann je nach Geschmack erneuert werden, ist aber in einem guten Zustand, bietet sehr viel Stauraum und verfügt gleich über 2 Kühl-Gefrierkombinationen, einen Herd mit Backofen und dem Blick ins Grüne. Die Wand zum Flur ist nicht tragend und könnte für ein offenes Küchenkonzept entfernt werden.

Über die hübsche Holzterrasse betreten Sie das helle Obergeschoss. Hier befinden sich drei weitere Zimmer. Im ersten Raum auf der linken Seite wurde nachträglich die Wand entfernt und die Decke komplett mit LED Sports versehen - hier könnte Ihr Traum-Schlafzimmer entstehen. Auch das Familienbadezimmer mit Tageslicht, einer Dusche und einer Badewanne befindet sich hier im Obergeschoss. Die beiden anderen Zimmer sind gut geschnitten - Zusammengefasst, haben Sie hier viel Platz für die ganze Familie...

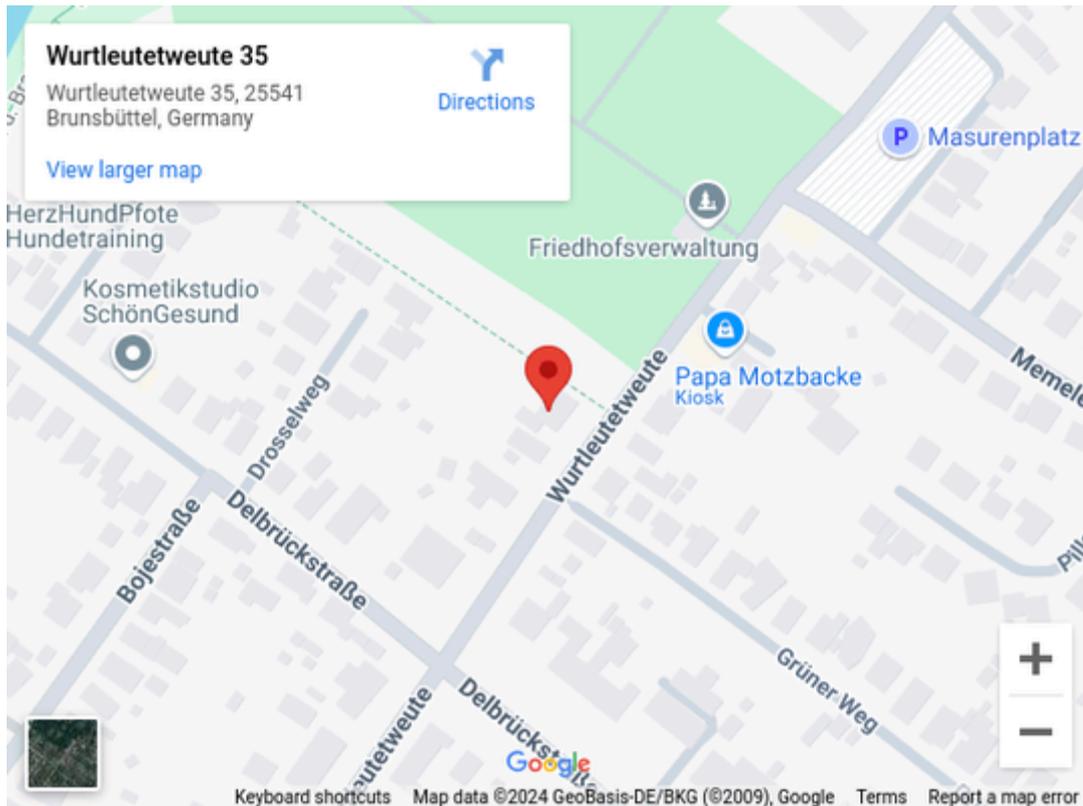
Der Dachboden wird aktuell über eine ausziehbare Leiter betreten. Sie können den Dachboden (ca. 43qm) ausbauen oder rein als Abstellfläche nutzen. Wie Sie auf den Bildern erkennen können, ist das gesamte Dach komplett gedämmt, trocken und in einem hervorragenden Zustand.

Über den Flur haben Sie Zugang in den kleinen Keller. Hier befindet sich das moderne Gas-Wandheizgerät aus 2009 mit Brennwerttechnik (ecoTEC plus) der Firma Vaillant.

Sie haben im Keller auch ein bisschen Platz um z.B. Vorräte zu lagern.

Vor dem Haus befinden sich 3 Parkplätze und eine Garage. Über die Garage gelangen Sie auch in den Garten. Auf der rechten Hausseite kommen Sie zum Hauseingang und zum seitlichen Garteneingang. Der Weg zur Braake wird gerne für einen Spaziergang genutzt. Davon bekommen Sie aber nichts mit, denn das Grundstück ist sehr schön eingewachsen und liegt absolut ruhig. Über das Atelier betreten Sie die große Terrasse - einfach perfekt für Ihre Grillabende mit Freunden und der Familie. Von der Terrasse gelangen Sie auch in die Garage und in den recht großen Gartenschuppen - hier finden all Ihre Gartengeräte und Gartenmöbel Platz.

Lage



Willkommen in der Wurtleutetweite!

Zwischen dieser schönen Immobilie und dem Paulusfriedhof befindet sich ein öffentlicher Spazierweg, der Sie direkt zur Braake führt. Auf der anderen Straßenseite befindet sich ein Kiosk mit einer Post und einem kleinen Blumenladen.

Zur Schleuse benötigen Sie nur ca. 12 Gehminuten - ein toller Rückzugsort und dabei sind Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten schnell erreichbar. Der nächste Kindergarten ist nur 7 Gehminuten entfernt und die Schule ist bequem per Fahrrad oder Bus (Haltestelle in der Nähe) zu erreichen.

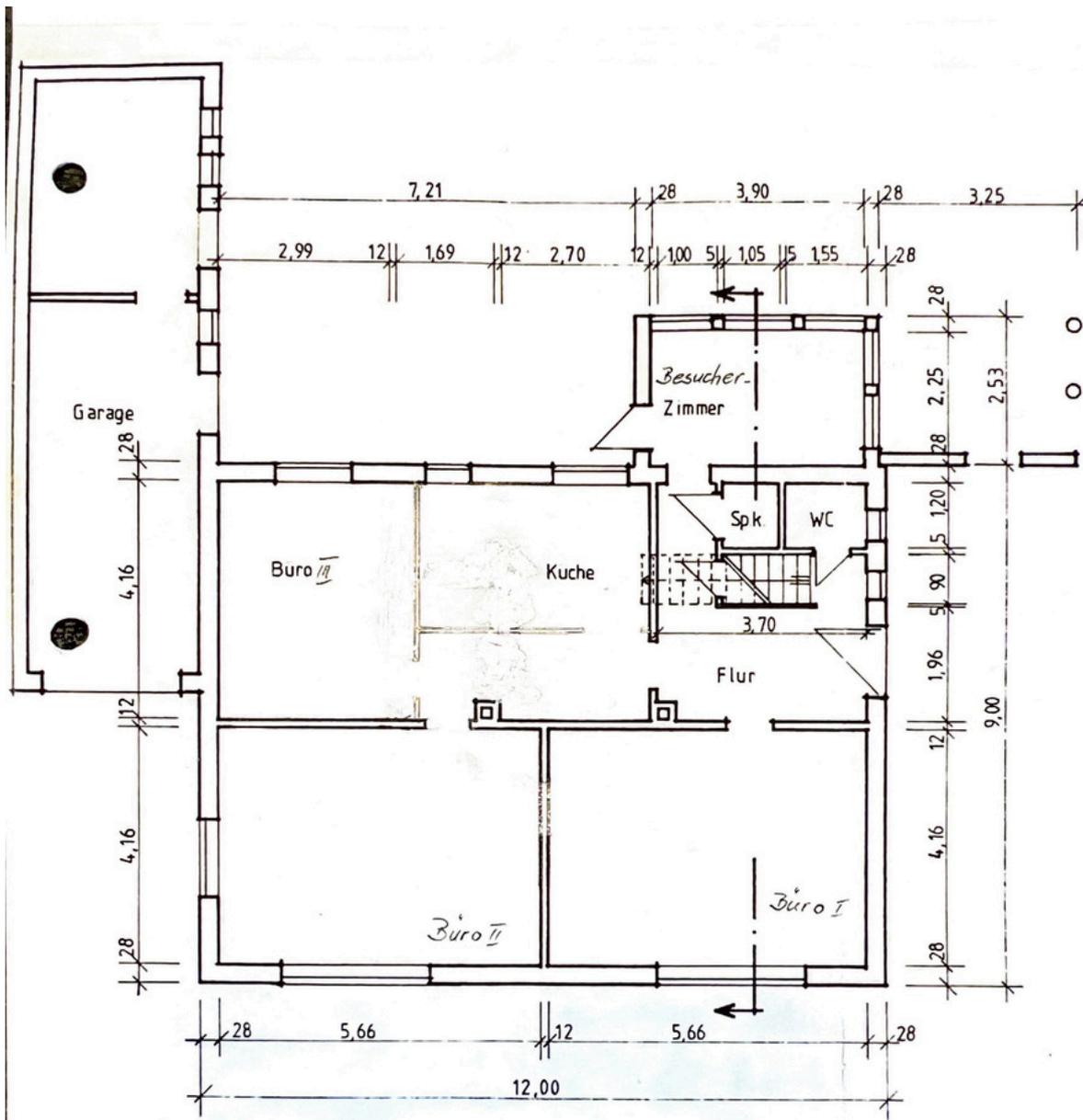
Wohnen in dieser Region: Das bedeutet Ruhe und Entspannung. Brunsbüttel ist durch die direkte Lage an der Elbe zur Nordsee ein wunderbarer Ort für lange Spaziergänge am Deich oder Kanal.

Über die A23 sowie die B5 ist man von Hamburg nach Brunsbüttel mit dem Auto ca. 45 Minuten unterwegs, per Bahn - ab dem benachbarten Ort St. Michaelisdonn - (Strecke HH – Sylt) ist eine optimale Verkehrsanbindung von Nord nach Süd garantiert. Auch mit dem Segelschiff oder Motorboot ist Brunsbüttel durch den eigenen Yachthafen erreichbar.



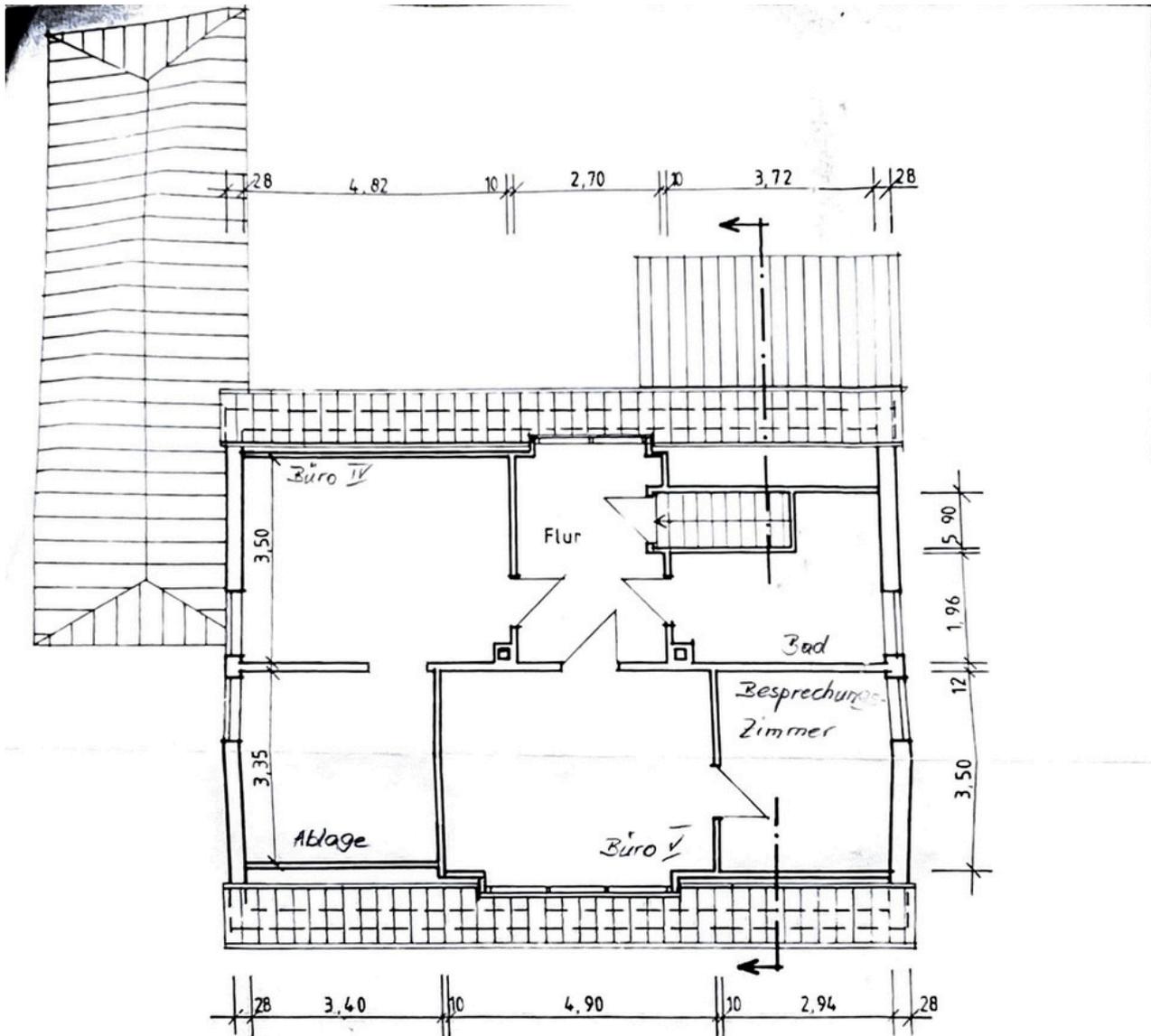
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss

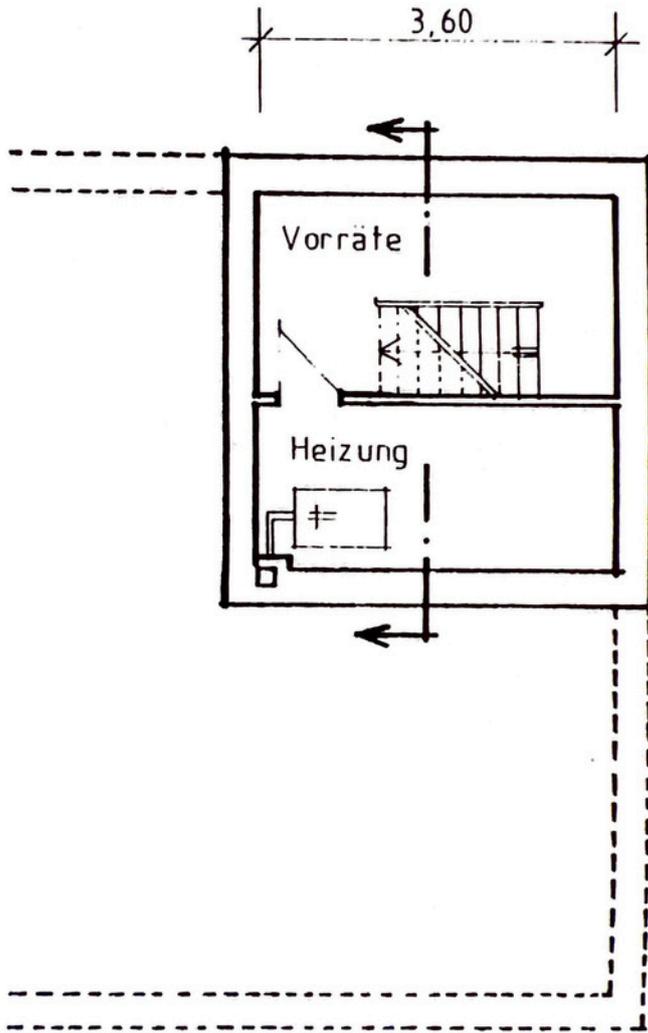


Dachgeschoß



Grundriss

Keller



Wichtige Informationen

HAFTUNG:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen.

KÄUFERPROVISION:

Die IMMO-BIEHL GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 1,5% inkl. gesetzlicher MwSt.

BESICHTIGUNGSTERMIN

Eine Besichtigung des Objektes ist jederzeit möglich, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache. Sehen Sie daher vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur E-Mail Anfragen bearbeiten können, die Angaben zu Name, Anschrift und Telefonnummer enthalten. Von Vorteil wären die kompletten Angaben inkl. Mobiltelefonnummer & E-Mail-Adresse.

Impressum

IMMO-BIEHL GmbH

Barmstedter Straße 35

25486 Alveslohe

Tel.: +49 4101 6013527

Web: www.immo-biehl.de

E-Mail: [kontakt\(@\)immo-biehl.de](mailto:kontakt(@)immo-biehl.de)

Geschäftsführer: Mareike Biehl

Industrie- und Handelskammer: Kiel – Postfach 7006, 24170 Kiel

Steuernr. 11/296/18838

UStIdNr. DE 348378986

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis, § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO erteilt von der IHK Lübeck

Handelsregister: Amtsgericht 24114 Kiel

Handelsregisternummer: HRB 23840 KI



Sie haben Fragen rund um Ihr "Projekt" Immobilie?



Kann ich mir eine eigene Immobilie überhaupt leisten?



Wann ergibt der Verkauf einer Immobilie Sinn?



Soll ich kaufen oder doch lieber mieten?



Jetzt kaufen oder noch warten?



**Wie viel ist
meine
Immobilie
aktuell wert?**

Unser IMMO-BIEHL Team berät Sie individuell und umfassend zu allen Themen rund um die Immobilie!

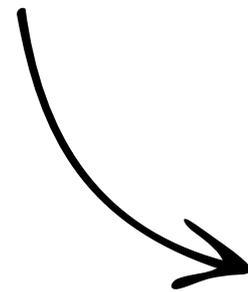
Ob **Immobilienverkauf**, - **kauf**, - **vermietung**, - **anmietung** oder -**bewertung**.

Auch bei einer geplanten Finanzierung können wir Ihnen unverbindliche Angebote einholen und Sie mit unserem Fachwissen exzellent beraten.

Suchen Sie noch Ihr Maklerteam für einen reibungslosen Immobilienverkauf?

Mit der IMMO-BIEHL GmbH erhalten Sie ein Team mit langjähriger Berufserfahrung, einem hervorragenden Marktwissen und wir bieten Ihnen weit aus mehr...

- exakte, kostenlose und unverbindliche Wertermittlung
- persönliche Beratung und Bewertung vor Ort
- Rund-um Service vom 1. Tag bis zum Notartermin
- hochwertige Exposés und Bilder
- einen schnellen aber vor allem unkomplizierten Verkauf




IMMO-BIEHL

