

Halstenbek: Modernisiertes Einfamilienhaus in Sackgassenlage auf herrlichem Grundstück

Verkauft - ID: IM-12485 - Halstenbek › Kreis Pinneberg - Einfamilienhaus

- ┆ Balkon
- ┆ Carport
- ┆ Design-Bodenbelag
- ┆ Einbauküche
- ┆ Garten
- ┆ Hauswirtschaftsraum
- ┆ Kamin
- ┆ Keller
- ┆ Terrasse
- ┆ Waschküche
- ┆ Wintergarten



Zimmer	4
Bäder	2
Grundstück	1.437 m ²
Wohnfläche	ca. 137 m ²
Nutzfläche	ca. 91 m ²
Parkplatz	Carport
Heizung	Gas-Zentralheizung
Erbaut in	1964 / 1996 grundsaniert / 2017 grundrenoviert
Energiebedarf	132,6 kWh / (m ² * a)
Courtage	6,25% auf den Kaufpreis inkl. MwSt. €

Lage:

Die Immobilie befindet sich am **westlichen Stadtrand von Hamburg**, in sehr beliebter Wohnlage von **Halstenbek**. Der Armwischenweg ist eine Sackgasse und liegt umgeben von **Feldern und Baumschulen**. Eine fußläufig erreichbare Busstation am Brander Hof (Linien 186, 285, 585) bietet vielfältige Verbindungsmöglichkeiten. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Schenefeld bieten sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, u.a. im Stadtzentrum Schenefeld. Das Wald- und Wiesengebiet Forst Klövensteen ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreichbar. Die S-Bahnstation Halstenbek sowie die Autobahn A23 und das Ortszentrum Halstenbek sind mit dem Auto nur knapp 5 Minuten entfernt.

Größe:

Das **charmante Einfamilienhaus** verfügt über **4 Zimmer** mit einer Wohnfläche von **ca. 137 m²**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Als Nutzfläche dienen der gut belichtete und beheizbare **Vollkeller** mit ca. 55 m² sowie der zum Spielbereich ausgebauten Spitzboden. Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich weiterhin ein Carport.

Bauweise:

1964 wurde die Immobilie in massiver Bauweise „Stein auf Stein“ mit Satteldach und rotem Klinker erstellt. Beheizt wird das Haus von einer **Gas-Brennwert-Zentralheizung** (Wolf, 2011) mit zentraler Wassererwärmung. Der Vollkeller ist durch einen separaten Außenzugang erreichbar, um das Haus verläuft eine Ringdrainage. 2017 wurde die Immobilie von Grund auf renoviert und in Teilen modernisiert.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist zeitgemäß und modern. Folgende Details möchten wir besonders hervorheben:

- **Weißer offene Einbauküche** (2011) mit Granit-Arbeitsplatte und umfangreicher Ausstattung mit Marken-Einbaugeräten (Miele, Gaggenau, Gutmann)
- **Neues Vollbad** mit separater Dusche im Obergeschoss

- **Neues Gäste-Duschbad** mit Fenster im Erdgeschoss
- **Traumhafter Wintergarten** (1996) mit Granitfliese und Fußbodenheizung sowie elektrischer Belüftung
- Durchgebrannte italienische Rotsteinfliese in Küche und Flur
- **Neuwertiger Kaminofen** im Wohnzimmer
- Offene weiße Vollholztreppe zwischen den Geschossen
- Zum Spielzimmer ausgebauter Spitzboden
- Gut belichteter, beheizbarer **Vollkeller** mit 4 Räumen
- **Carpport** und **PKW-Stellplatz**

Das Grundstück:

Das Grundstück in einer Größe von **1.437 m²** besticht durch einen mit gepflasterten Wegen durchzogenen Ziergarten sowie einer großen, sonnigen Rasenfläche. Ein Karpfenteich und ein Pavillon sowie 2 Gartenhäuser verwandeln den Garten in eine Oase der Erholung mit viel Platz zum Spielen. Über einen eigenen Brunnen kann die Bewässerung der Pflanzen erfolgen.

Sanierung 1996:

Die grundlegende Sanierung der Immobilie im Jahr 1996 umfasste quase alle Hauselemente bis auf das Mauerwerk und die Dachkonstruktion. So wurden Elektrik, Wasserleitungen, Dacheindeckung und -dämmung, Fenster, Bäder, Fußbodenbeläge sowie die Gartenanlage erneuert.

Energieausweis:

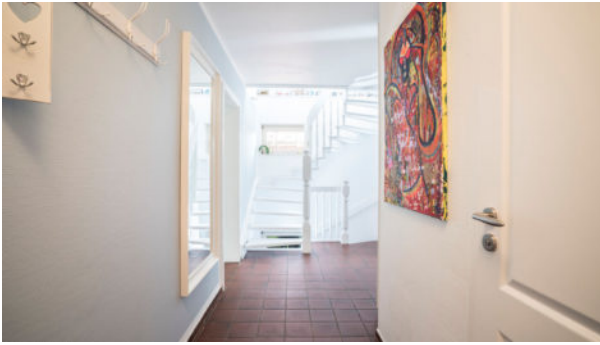
Der uns vorliegende Energieausweis (vom 26.09.2016) weist den **Endenergiebedarf** dieses Hauses mit 207,2 kWh / (m²a) aus. Gern stellen wir Ihnen den Ausweis per Mail oder zur Einsichtnahme bei der Besichtigung zur Verfügung.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers/Vermieters.

Für die Angaben im Exposé haften wir nicht.

Listing Gallery

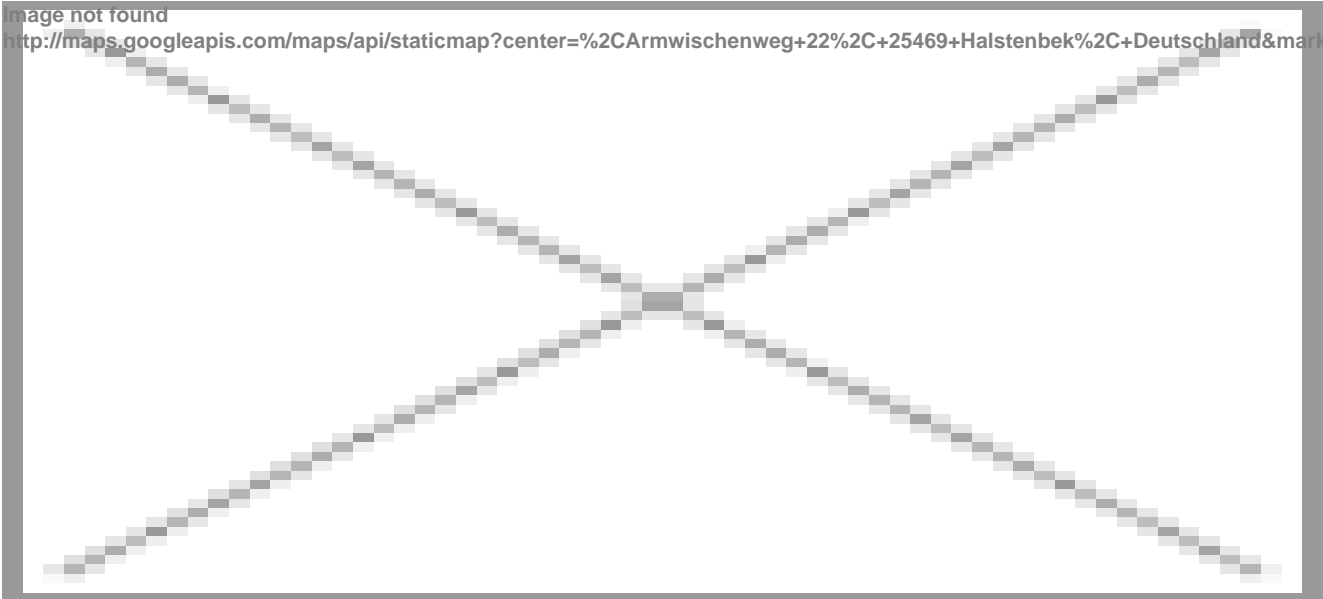




Standort

Image not found

<http://maps.googleapis.com/maps/api/staticmap?center=%2CArmwischenweg+22%2C+25469+Halstenbek%2C+Deutschland&markers=%2CArmwischenweg+22+25469+Halstenbek+Deutschland>



Objekt-URL



<http://classic-immobilien.de/property/halstenbek-idyllisch-gelegenes-einfamilienhaus-mit-traumhaftem-garten/>