



Familiengerechtes 5-Zimmer-Einfamilienhaus in Bestlage von Itzstedt

Immo ID: 7939

23845 Itzstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5957
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	2001
PLZ	23845
Ort	Itzstedt
Stadtteil	Itzstedz
Land	Deutschland
Wohnfläche	130,00m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	483,00 m ²
Kaufpreis	539.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	19.08.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	2001

Beschreibung

Dieses im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 130 m² mit insgesamt 5-Zimmern sowie Nebenräumen und bietet auch nach etwas über 20 Jahren immer noch einen modernen Wohnkomfort.

Die Heizungsanlage - diese funktioniert über Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung - sowie die Fenster und das Dach sind aus dem Baujahr, befinden sich jedoch in einem sehr guten Zustand.

Das insgesamt 483 m² große Grundstück, welches sich in einer Privatstraße befindet, ist idealerweise nach Südwesten ausgerichtet. Weitere im Grundbuch erfasste 55 m² an Grundstücksfläche liegen im westlichen Teil und dienen als Wallfläche.

Auf dem Grundstück, gleich rechts neben dem Gebäude, befinden sich zwei Pkw-Stellplätze mit sehr ansprechender Bepflasterung. Auf einem der Parkplätze steht jedoch zurzeit ein Gartenhäuschen, welches aber im hinteren Gartenbereich Platz hätte.

Daten zum Energieausweis:
B-Fernwärme-52,50kWh-B

Lage

Itzstedt ist eine Gemeinde ca. 16 km nordöstlich von Norderstedt an der B432 im Süden des Kreises Segeberg mit etwa 2.200 Einwohnern. Sie liegt damit grob in der Mitte zwischen Norderstedt, Hamburg und Bad Segeberg.

Die Gemeinde ist an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Unter anderem die Buslinie 7550 des HVV verbindet über Itzstedt Bad Segeberg mit dem U-Bahnhof Ochsenzoll (Norderstedt).

Mit dem PKW erreichen Sie das Hamburger Zentrum in etwa in ca. 35-40 Minuten. Der Ort zeichnet sich weiterhin durch seine Nähe zur Natur aus.

Schulen, Kindergärten, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Freizeiteinrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, z.B.

Sportmöglichkeiten wie Golf (Süllfeld, Treudelberg und Gut Waldhof), Reiten und auch Schwimmen, im nahegelegenen, beliebten Itzstedter Badeseesee.

Die ca. 3 km entfernte Gemeinschaftsschule Nahe beinhaltet einen Grundschulzweig, eine Gemeinschaftsschule und ist auch mit dem Rad gut erreichbar.

Ausstattung

Das gesamte Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und kann ohne große Erneuerungen - lediglich die ein oder andere Wand- und Deckendekoration - bezogen werden.

Das Gebäude wird über einen Windfang betreten, wo sich zum einen eine Garderobe befindet und zum anderen der Zugang zu einem ansprechenden Gäste-WC. Weiter gelangt man in eine großzügige Wohndiele, von der die Küche und der Wohn-/Essbereich abgehen. Im Wohnbereich befindet sich ein dekorativer Kamin - über den Essplatz gelangt man auf die Südwestterrasse.

Die geräumige Küche ist mit einem zeitgemäßen Einbauprogramm eingerichtet. Hinter dem Küchenraum gelangt man zum großzügigen Hauswirtschaftsraum, wo sich neben der Heizzentrale auch die Möglichkeit des Abstellens einer Waschmaschine und Trockner sowie diverse Regale/Schränke bietet. Vom Hauswirtschaftsraum erreicht man auch die beiden Pkw-Stellplätze.

Über eine offene Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss, wo sich insgesamt vier unterschiedlich, gut geschnittene Zimmer befinden. Nicht zu vergessen das Vollbad (Dusche + Wanne), welches mit weißen Wand- und Bodenfliesen sowie Sanitärobjekten ausgestattet ist.

Haben Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause,

- Øfamiliengerechter Grundriss mit 5-Zimmern
- Ømoderne + helle Ausstattung
- Øabsolut ruhige und begehrte Wohnlage
- Øliebvoll gepflegtes, sonniges Grundstück

dann sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren!



Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

E-Mail: [knut.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:knut.witthoeft@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.