25479 Ellerau

170m² für VIELplatzsucher * VB * Garage inklusive!

Kaufpreis
399.000 €

Wohnfläche
170 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

Trepte-Immobilien GmbH

Daniela Schild - Filiale Hamburger Str.
0419392007
webmaster@trepte-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	70 m²
Wohnfläche	170 m²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	311 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	renovierungsbedürftig
letzte Modernisierung	2011

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	D
gültig bis	08-2036
Ausstelldatum	31.08.2026
Energieverbrauchkennwert	110

Lage-Beschreibung

Ellerau gehört zu den beliebtesten Wohnorten im nördlichen Hamburger Umland und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Metropole Hamburg. Die Gemeinde bietet ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld mit gewachsenen Wohngebieten, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier können Kinder noch unbeschwert draußen spielen, während zahlreiche Grünflächen, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote für eine hohe Lebensqualität sorgen. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Grundschule und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sind ebenfalls bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert. Auch Pendler wissen die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu schätzen. Die AKN-Station Ellerau ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet den Ort direkt mit Hamburg sowie Norderstedt und Kaltenkirchen. Zusätzlich sorgen die nahe gelegene Autobahn A7 und gut ausgebaute Straßenverbindungen für eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt sowie des Umlandes. Ob entspannte Spaziergänge in der Natur, ein aktives Vereinsleben oder die Nähe zur Großstadt – Ellerau bietet die ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit. Ein Wohnort, der besonders Familien beste Voraussetzungen für ein dauerhaftes Zuhause bietet.

Online-ID:
KXYXKHZZ

Objekt-Nr.:
5254

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Endreihenhaus überzeugt mit beeindruckenden Dimensionen: Über 7,50 m Hausbreite und rund 12,50 m Haustiefe schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Bauweise nur selten zu finden ist. In ruhiger Sackgassenlage im beliebten Ellerau gelegen, bietet die Immobilie mit ca. 170 m² Wohnfläche auf sechs großzügigen Zimmern viel Platz für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch den ebenfalls großen Vollkeller. Das 311 m² große Erbbaurechtsgrundstück ist optimal geschnitten und wird von einer gewachsenen Hecke eingefasst, die für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt. Im Mittelpunkt des Hauses steht der helle Wohnbereich mit schickem Kamin (mit gültiger Betriebserlaubnis), der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Im EG befinden sich außerdem die Einbauküche, ein Gäste-WC, eine Garderobennische sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Anstelle einer integrierten Garage wurde hier bereits bei der Planung bewusst zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im OG erwarten Sie zwei große Kinderzimmer mit Zugang zur, über die gesamte Hausbreite verlaufenden, überdachten Loggia, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Doppelwaschbecken und Bidet. Das ausgebaute DG mit knapp 32 qm Wohnfläche bietet einen zusätzlichen Raum, welcher dank seiner Größe Wohnen, Schlafen und Arbeiten problemlos miteinander verbinden kann. Der Vollkeller verfügt über einen großen Hobbyraum, einen Vorratsraum sowie einen Wasch- und Heizungsraum. Eine separate Garage rundet das Angebot ab. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Gelegenheit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und modernen Wohnansprüchen zu gestalten. Mit ihrem großzügigen Platzangebot, der familienfreundlichen Raumaufteilung und der ruhigen Lage bietet sie beste Voraussetzungen, um hier ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, wir freuen uns darauf, Ihnen das Potenzial dieser besonderen Immobilie persönlich zu zeigen.

sonstige Angaben

Energieausweis ist beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Fordern Sie ein ausführliches und kostenloses Exposé mit der genauen Adresse der Immobilie an!

Sie wollen über Immobilienangebote informiert werden, bevor sie hier öffentlich beworben werden? Nutzen Sie den Informationsvorsprung und bestellen Sie einfach unseren kostenlosen, wöchentlichen Newsletter auf: www.trepte-immobilien.de (kostenlos & unverbindlich)

Sie haben ebenfalls eine Immobilie in dieser Lage zu verkaufen?

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!

Wir erhalten für jede Immobilie ca. 100 Anfragen, aber es kann immer nur einer kaufen!

Fragen Sie doch mal unverbindlich nach. Rufen Sie uns einfach an, oder kontaktieren Sie uns per E-Mail: info@trepte-immobilien.de

Mehr erfahren Sie auf: www.trepte-immobilien.de

Objekt-Titel

170m² für VIELplatzsucher * VB * Garage inklusive!

Ausstattungs-Beschreibung

Extras:

- begehrte Sackgassenendlage
- pflegeleichter schöner Garten
- großer schicker Kamin (mit Betriebs-Erlaubnis)
- elektr. Markise über gesamte Hausbreite Neu 2024
- teilw. Echtholz-Parkett
- riesiges DG-Zimmer (knapp 32qm)
- 3-fach verglaste Fenster im DG von 2008
- Vollbad mit Bidet
- Abstellraum im OG
- Gas-Heizung von 2011
- Erbbauzins für Grund und Garage ca. 1.600,- €/jährl.
- 40 % Eigenkapital zzgl. Kaufnebenkosten notwendig
- großer Partykeller/ Hobbyraum
- Garage

Impressionen

TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978

Exposé anfordern und **sofort erhalten** auf:

www.trepte-immobilien.de

Keine Käufercourtage

www.trepte-immobilien.de
gut beraten, gut gekauft

Erfolgreich seit 1978

Sichern Sie sich zeitnah einen Besichtigungstermin
Telefon: 04193 / 50 41 80 - daniela.schild@trepte-immobilien.de

ivd Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

Daniela Schild
Trepte-Immobilien GmbH