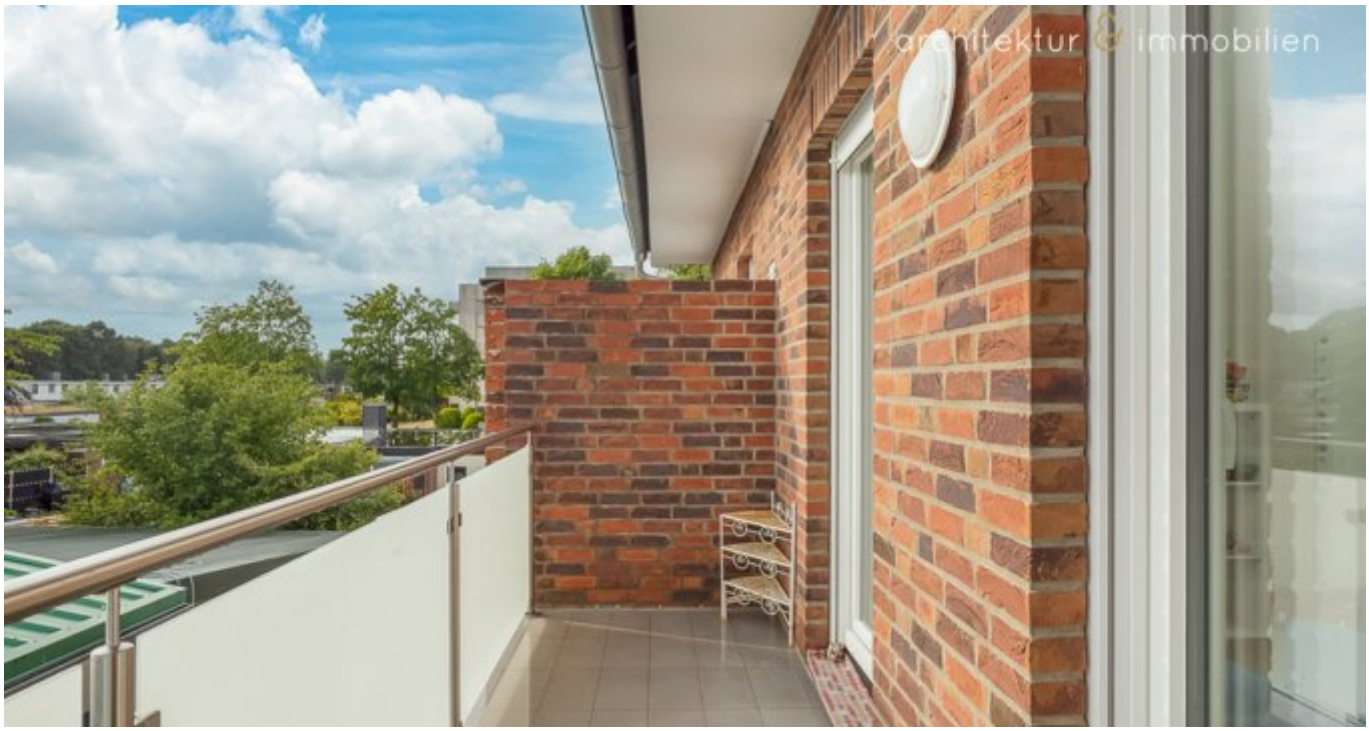
Elegant, gut aufgeteilt und sehr wohnlich: Ihre neue Doppelhaushälfte wartet in Kölln-Reisiek auf Sie!



Objekt:

Preise & Kosten	
Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	519.000 €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	102 m²
Nutzfläche	70 m²
Grundstücksfläche	169 m²
Zimmer	5
Balkone	1
Baujahr	2020
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.06.2035
Endenergiebedarf	64,68
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum	02.06.2025
Energieeffizenzklasse	B

Objektbeschreibung

Im idyllischen Elmshorn wartet ihre neuwertige, attraktive Doppelhaushälfte darauf, dass Sie einziehen.
Das attraktive Haus ist energetisch auf der Höhe der Zeit und überzeugt mit einer energiesparen und angenehmen Fußbodenheizung. Von außen hat das Gebäude durch seine vertikale Fassadenstruktur eine ansprechende und erhabene Anmutung, die durch zeitlosen Rotklinker unterstrichen wird.
Sie betreten Ihre Haushälfte über drei Stufen von Süden aus – nachdem Sie Ihr Fahrzeug in der direkt ans Haus angrenzenden Garage abgestellt haben. Sie gelangen zunächst in einen Windfang, wo Sie rechterhand eine Gästetoilette vorfinden. Betreten Sie als nächstes die Diele, die Ihnen linkerhand Zutritt zum großzügigen Wohnzimmer mit Gartenzugang, geradeaus zur Treppe und rechterhand zur weitläufigen Küche gewährt. Das Wohnzimmer besticht mit mehreren Highlights – unter anderem sind die bündig in die Decke eingearbeiteten Downlights zu nennen. Ebenfalls für angenehmes Licht sorgt der Zugang zur großzügigen Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus erreichen. Der Boden ist mit hochwertigem, grauem Laminat belegt. Wenden wir uns nun von der Diele aus der fast 13 qm großen Küche zu. Auch hier strahlen Spotlights von der Decke. Der Boden ist mit sehr großformatigen Marmorfliesen belegt, was dem Raum noch mehr Weite verleiht. Die optimal angeordnete Einbauküche mit weißem Hochglanz ist mit hochmodernen Elektrogeräten ausgestattet. Ausgebautes Untergeschoss für Hobby und mehr: Ein weiterer Pluspunkt für die Doppelhaushälfte sind die großzügigen, ausgebauten Kellerräume. Hier findet Ihre Freizeitausstattung wie Sportgeräte ebenso Platz wie Werkzeug und ähnliches. Lichtgräben lassen auch ins Untergeschoss Tageslicht ein – für eine angenehme Raumatmosphäre.

Lage

Angenehm ländlich und zugleich bestens angebunden Ihr neues Haus mit der Adresse Birkenallee liegt in Kölln-Reisiek, einem Stadtteil von Elmshorn. Elmshorn ist eine Mittelstadt in Schleswig-Holstein. Elmshorn ist Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Pinneberg der zur Metropolregion Hamburg gehört. Elmshorn ist ein leistungsfähiges Mittelzentrum innerhalb der Metropolregion Hamburg.
International bekannte Firmen bilden die wirtschaftliche Grundlage der rund 52.000 Einwohner zählenden Stadt in der Nähe von Hamburg. Im Speckgürtel von Hamburg gelegen, mit seiner Anbindung an die A 23, ist Elmshorn ein idealer Wirtschaftsstandort.
Wer in Elmshorn wohnt, lebt im Grünen und genießt die Vorzüge des urbanen Lebens. Die ehemalige Industriestadt an der Krückau verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an die angrenzende Metropole Hamburg sowie das Land Schleswig-Holstein. Namhafte Firmen prägen unser Stadtbild und sind als Arbeitgeber unverzichtbar geworden. Freizeitangebote und Bildungsmöglichkeiten: Von der Grundschule bis hin zur Hochschule NORDAKADEMIE sind die unterschiedlichsten Bildungswege am Ort möglich. Kulturinteressierte kommen in Elmshorn ebenso auf ihre Kosten wie Naturfreunde.
In Fahrraddistanz oder fußläufig finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Neben verschiedenen Ärzten und Supermärkten finden sich vor allem viele Freizeitangebote für alle Altersgruppen.

Da ist von Spielplätzen über Sportvereine, Fitnessstudios und ein Kino alles dabei. Für ein noch umfangreicheres Angebot sind Sie von dem nordwestlich von Hamburg gelegenen Elmshorn mit dem Auto in etwa 40 Minuten im Zentrum der Hansestadt und Metropole. Wenn es Sie einmal an die Küste zieht, erreichen Sie den Timmendorfer Strand in rund 1,5 Stunden.
Ihr neues Haus lohnt sich in so vieler Hinsicht – vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Das 1. Obergeschoss: Ihr privater Rückzugsort
Nun geht es über die hellgrau geflieste Treppe, entlang an dem eleganten Metallgeländer und gesäumt von seitlich eingelassener Stufenbeleuchtung, ins erste Obergeschoss. Hier befinden sich, nach Osten und Westen hin ausgerichtet, jeweils über 10 qm große Schlafzimmer. Sie eignen sich zum Beispiel hervorragend als Kinderzimmer. Dank der bodentiefen Fenster sind beide Räume lichtdurchflutet. Das gen Osten liegende Zimmer wird durch einen Balkon ergänzt, dessen Brüstung durch satiniertes Glas blickdicht gestaltet wurde.
Ein wahrer Ort zum Wohlfühlen ist im ersten Obergeschoss das große Vollbad. Die Wände verkleiden sehr großformatige, hellgrau melierte Fliesen. Eine Badewanne, neben der sich ein Handtuchwärmer befindet, liegt gegenüber der bodengleichen Dusche. Deren Innenwand ist mit sehr eleganten, braun-weiß gemaserten und ebenfalls großformatigen Marmorfliesen ausgestaltet. Dadurch setzt sich die Dusche optisch geschickt ab. Neben der Dusche befindet sich praktischerweise die Waschmaschine.
Das Dachgeschoss: Räume zum Wohlfühlen
Das ausgebaute Dachgeschoss, teils mit Schrägen, teils ohne, beherbergt einen lichtdurchfluteten Raum, der als Elternschlafzimmer, als Homeoffice, als Apartment für ein älteres Kind oder als Spielzimmer genutzt werden kann. Der helle Raum mit knapp 31 qm ist ein wahrer Zugewinn für die ohnehin ungemein wohnliche Doppelhaushälfte. Gauben sorgen für mehr Platz und teils schrägenfreie Wände. Ein hochwertiges Duschbad komplettiert diese Etage.
Erreichen Sie vom Dachgeschoss über eine Standard- Einschubtreppe aus Holz den Spitzboden, der weitere Stauraum bietet und so den Wohnraum entlastet.

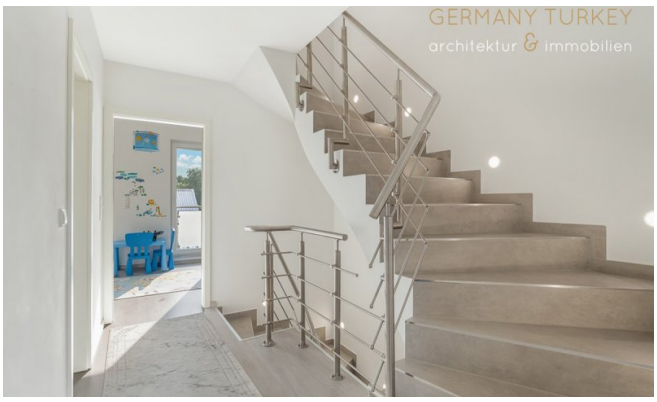
Sonstiges

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen das Exposé nur nach Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer Telefonnummer zusenden können.








GERMANY TURKEY
architektur & immobilien


GERMANY TURKEY
architektur & immobilien