

Modernisierte Dachgeschoss- Wohnung in einer repräsentativen Villa- mit großem Grundstücksanteil



25462 Rellingen

Details

Status	Aktiv	Provision	Die Käufercourtage beträgt 6,25% incl. 19% MwSt .
externe Objnr	2125	Stellplatzanzahl	1
Objektart	Wohnung	Haus-/Wohngeld p.M.	200,00 €
Objekttyp	Dachgeschoss	Wohnfläche	ca. 52 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Nutzfläche	ca. 6 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	2
Etage	2	Grundstücksgröße	ca. 1.608 m ²
Regionaler Zusatz	Rellingen		
Kaufpreis	199.000,00 €		



Anzahl Schlafzimmer	1	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Anzahl Badezimmer	1	Stellplatzart	Garage
Baujahr	1906	Etagenanzahl	2
Zustand	Modernisiert	Geschirrspülmaschine	Ja
Baujahr lt.	2004	Herd	E-Herd
Energieausweis		Küche	Einbauküche
wesentlicher	Gas	Bad	Fenster, Dusche
Energieträger		Dist.Kindergarten (km)	2 km
Befuerung	Gas	Dist.Grundschule (km)	2 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Gymnasium (km)	3 km

Beschreibung

Diese 2- Zimmerwohnung ist etwas ganz Besonderes! Sie befindet sich im Dachgeschoss einer wunderschönen Villa die 1906 auf einem sehr schön angelegten Grundstück erbaut wurde. Das Gebäude wurde achtsam restauriert und modernisiert. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1608m². Auf die angebotene Wohnung entfällt ein Miteigentumsanteil von 20/100.

1986 entstand ein Nebengebäude; darin befinden sich ein Waschraum, drei Einzelgaragen im Reihenverbund und ein Obergeschoss.

Raumangebot der Wohnung:

großzügig geschnittener Wohnraum ca. 26 m², Schlafräum ca. 16 m², Diele, Küche, Duschbad Kellerraum, Gemeinschaftswaschkeller, Trockenraum und Einzelgarage im Reihenverbund.

Lage

Die Gemeinde Rellingen hat rund 12.500 Einwohner. Sie grenzt unmittelbar an das Hamburger und das Pinneberger Stadtgebiet an. Der Ortskern wird vom Rathaus, den Läden um den Rathausplatz, dem Markt und der schönen Barockkirche gebildet. Die grüne Umgebung besticht durch ein großes Angebot von Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Reiten und Fußball sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Sie wohnen vor den Toren der Hansestadt, jedoch mit einer hervorragenden Anbindung an die City durch die S-Bahn und die A-23. Rellingen ist durch mehrere Buslinien erschlossen, die den Ortskern und die Außenbereiche mit der S-Bahn verbinden.

Ausstattung Beschreibung

Die Villa wurde 1906 in konventioneller Bauweise auf einem ruhig gelegenen Grundstück errichtet. Innerhalb des Hauses befinden sich 3 Wohnungen. Die bereits sanierte Fassade des Hauses ist verputzt. Die Fenster wurden bereits ausgetauscht. In die zum Verkauf stehende Wohnung wurden erst 2017 sehr hochwertige große Gauben-Fenster eingebaut.

Die Haustür und die Innentüren (mit Glaselementen) sind aus Holz.



Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Gas- Zentralheizung die im Jahr 2004 eingebaut wurde. In der zum Verkauf stehenden Wohnung wurde das Heizungssystem noch einmal in 2017 sehr hochwertig und umfassend erneuert.

Zuwegung:

Die Immobilie liegt in einer sehr wenig befahrenen Stichstraße unweit des Rellinger Ortskerns. Durch das elektrische schmiedeeiserne Rolltor gelangt man auf das wunderschön angelegte Grundstück. Über eine repräsentative Kies- Auffahrt kommt man zu dem Wohngebäude und dem daran angrenzenden Nebengebäude mit den Garagen.

Eingangsbereich der Villa:

Ein nachträglich angebauter Windfang mit Terrakotta- Fliesenstufen, verglasten Seitenteilen und Kupferdach umrahmt den Hauseingang.

Der Treppenaufgang innerhalb des Hauses wirkt, aufgrund der schönen Holzterasse, noch sehr ursprünglich. Angelangt im 2.Obergeschoss begeht man einen kleiner Vorflur mit praktischen Einbauelementen, die sich als Staufläche anbieten.

Durch die Eingangstür betritt man den kleinen Flur der in das geräumige Wohnzimmer übergeht. Dieser Wohnraum wurde im Jahr 2017 äußerst hochwertig renoviert. Es wurden großflächige Gauben-Fenster eingebaut, die Heizungsanlage wurde in eine moderne, innenliegende Wandbeheizung umgebaut und im Bad und in der Küche modernisiert. Es wurde sehr exklusives Parkett verlegt.

Der Wohnbereich besticht vor allem, durch die sichtbaren Balken und den sich, durch die Dachschrägen, ergebenden Grundriss.

Das helle Schlafzimmer, mit Laminat ausgelegt, ist geräumig und gut zu möblieren.

Das kleine Duschbad wurde im Jahr 2000 saniert und 2017 teilweise modernisiert.

Die Küche wurde im Jahr 2000 mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. 2017 wurde auch dieser Raum noch einmal modernisiert. Die Küche ist sehr gut ausgestattet. Sie beinhaltet einen Backofen in Stehhöhe,

einen Elektroherd mit Ceran- Kochfeld, einen große Kühl- Gefrierkombination, einen Apothekerschrank und eine Vielzahl zweckmäßiger Einbauelemente.

Außenanlage:

Das Grundstück ist beeindruckend!

Bereits der großzügige Vorgarten ist wunderschön angelegt. Das Grundstück hinter dem Gebäude erstreckt sich in beachtlicher Breite und Länge bis zu einem kleinen Wäldchen. An dem Grundstück hat jeder Eigentümer einen Miteigentumsanteil. Auf die zu verkaufende Wohnung entfallen 20/100.

Genießen Sie Ihre Freizeit in diesem traumhaften Garten!



Sonstige Angaben

Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkennntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.

Aufgrund der Änderung zum Verbraucherschutzgesetz zur Bekämpfung unerlaubter Telefonwerbung (UWG) benötigen wir von Ihnen für unsere weitere Geschäftsbeziehung die ausdrückliche schriftliche Einwilligung für Telefonanrufe unsererseits.

Bitte bestätigen Sie uns Ihr Einverständnis, ohne diese können wir Sie leider nicht anrufen.

Widerrufsrechtsbelehrung :

Vom Zeitpunkt des Erhalts dieses Exposés an steht dem Kaufinteressenten bzw. Käufer gemäß europäischer Verbraucherschutz-Richtlinie ein 14-tägiges Widerrufsrecht des Maklervertrags zu. Der Widerruf kann ohne Angabe von Gründen erfolgen und ist schriftlich an die untenstehende Anschrift der Firma LBS Immobilien, Hauptstr. 46, 25462 Rellingen zu richten. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens mit Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist.

Rechtshinweis

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 unserem 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.