Brunsbüttel

Einzigartiges Reetdachanwesen direkt am Elbdeich

Objektnummer: 26404022



KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 336 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3289 m²

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26404022
Wohnfläche	ca. 336 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	159.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.02.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

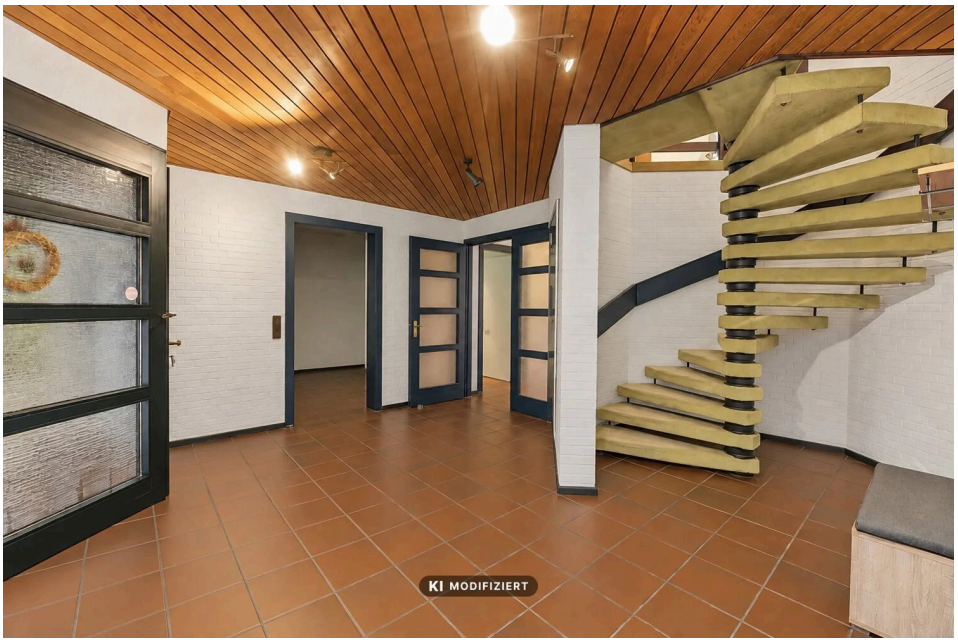
Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

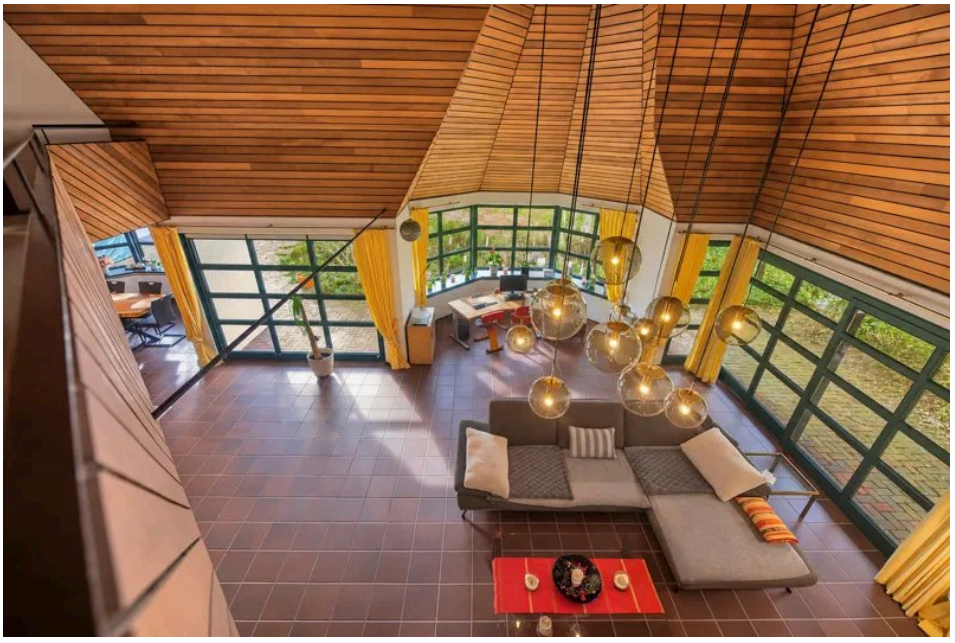




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

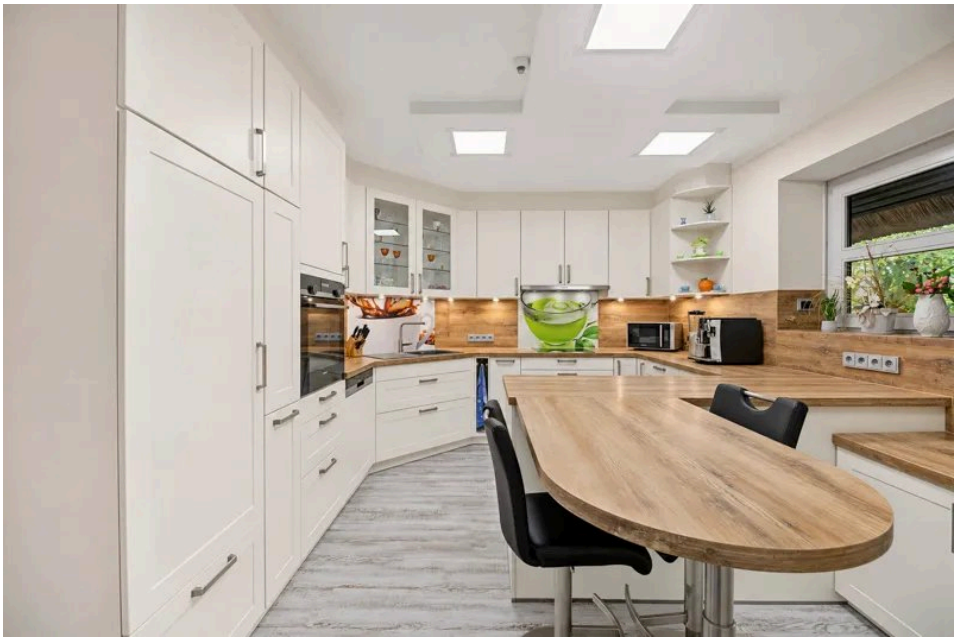




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

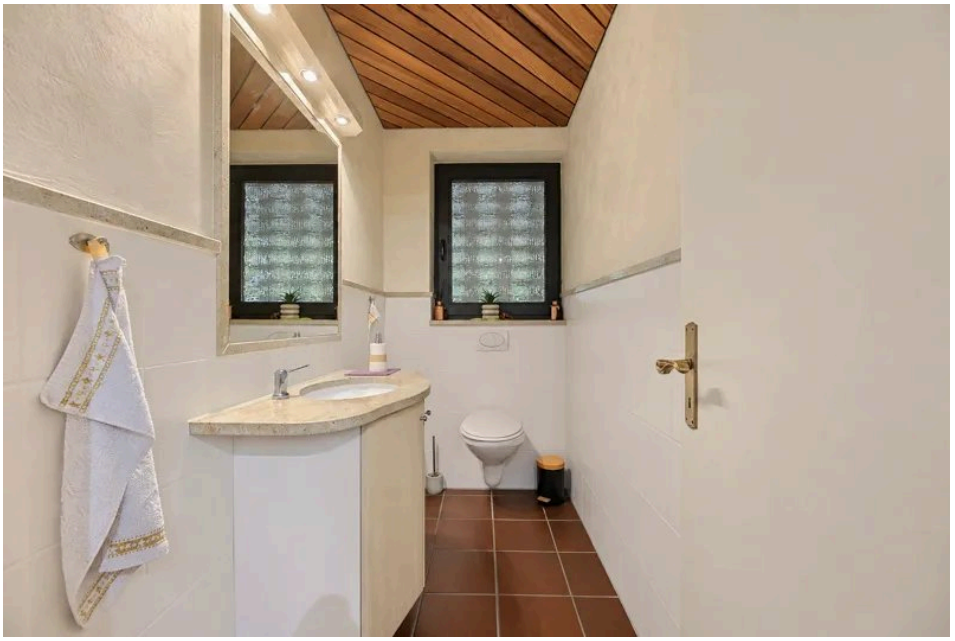




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

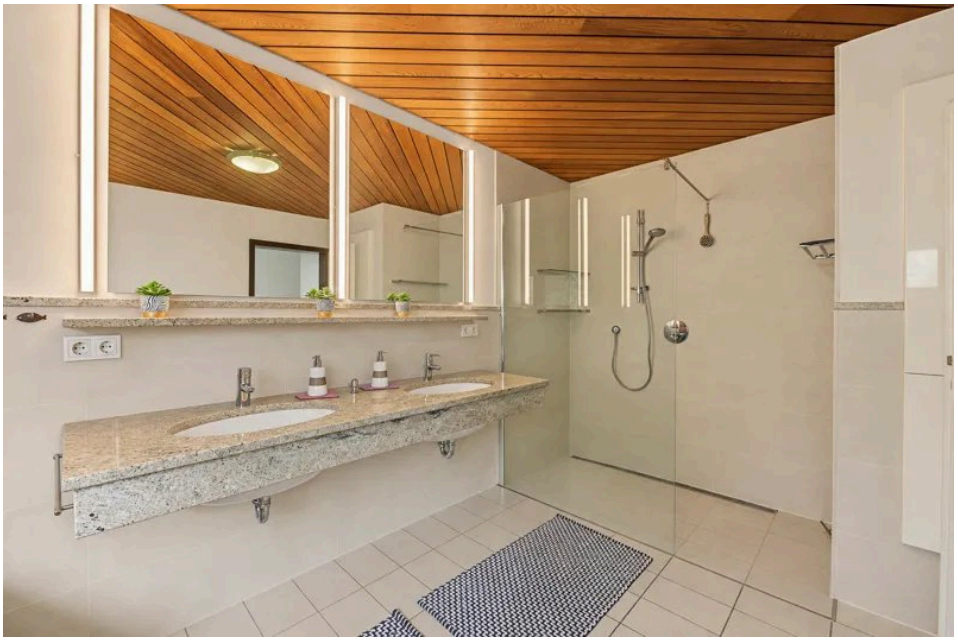




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

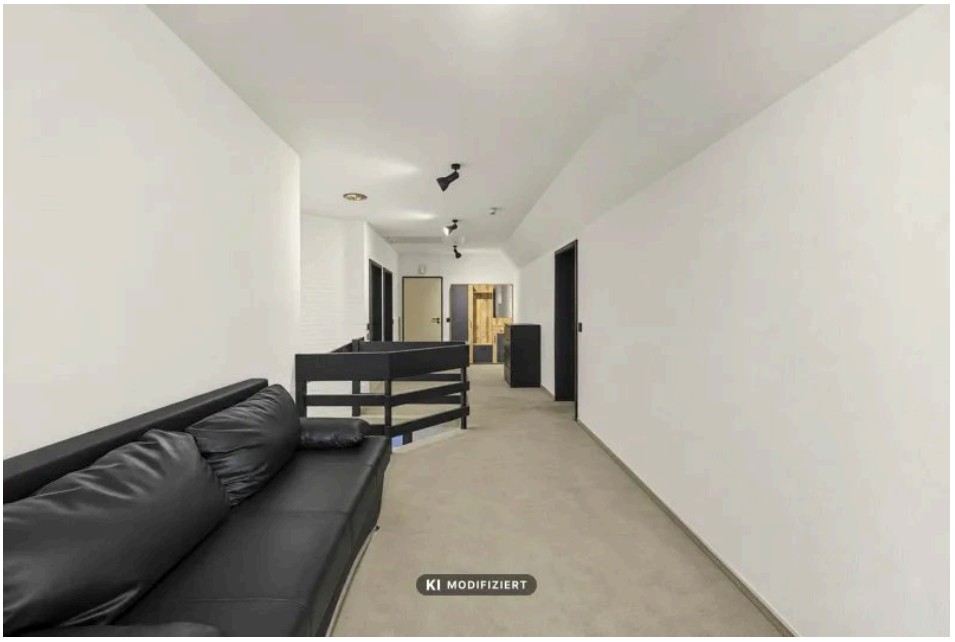
Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

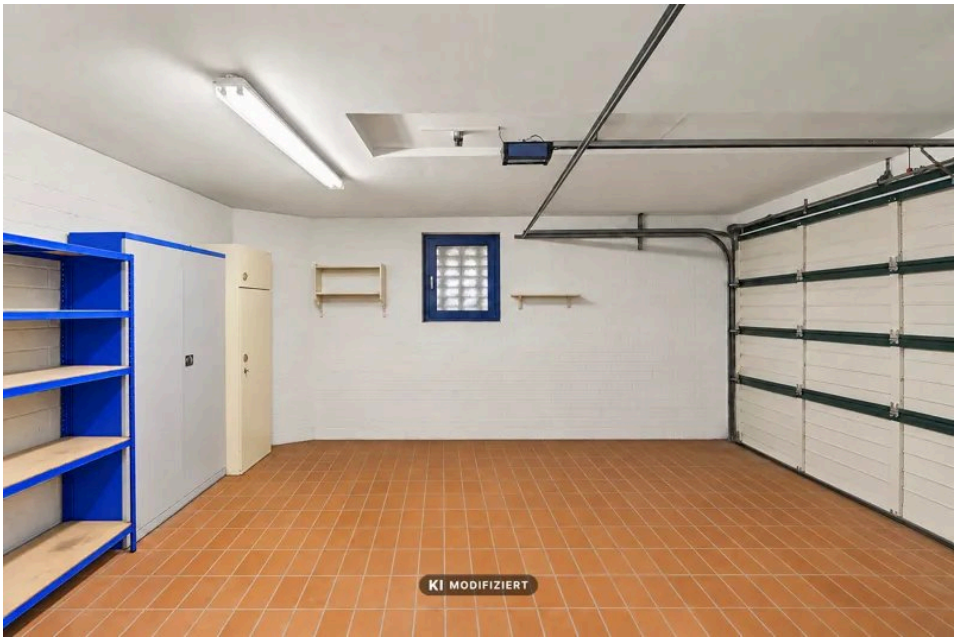




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

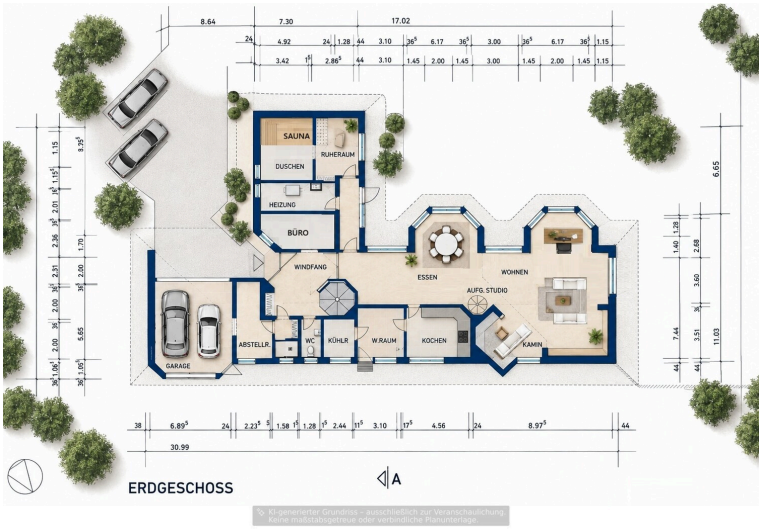
Die Immobilie

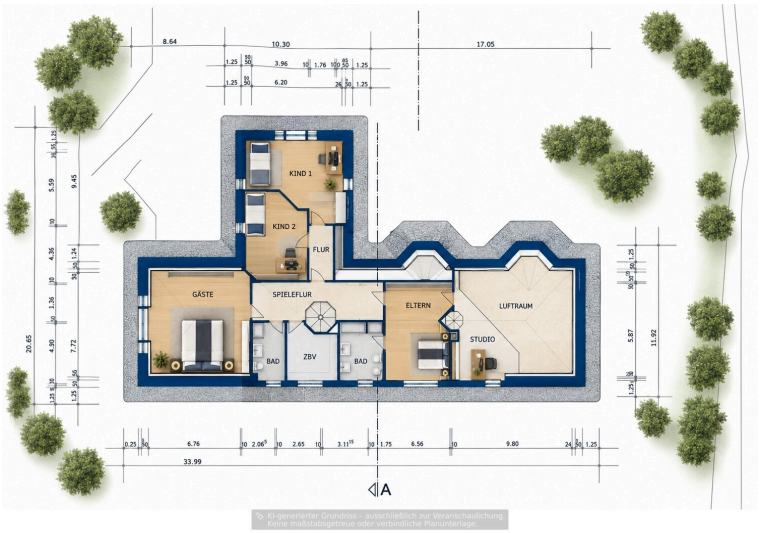




Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Ein erster Eindruck

Ein Traum unter Reet wartet auf seine neuen Eigentümer.

Bei dieser sehr schönen Immobilie verbinden sich der Wunsch nach Ruhe, einem nicht einsehbaren Grundstück, einer Lage direkt am Elbdeich, mit einem großzügigen Raumangebot, dass viel Platz für die individuellen Vorstellungen seiner Besitzer bietet.

Über die gepflasterte Auffahrt gelangen Sie zu diesem sehr schönen Reetdachanwesen mit seinen rd. 433 m² Wohn-/Nutzfläche, dass in den Jahren 1984/1985 komplett neu aufgebaut wurde.

Schon der Eingangsbereich mit Blick in Richtung des zentralen Wohn-/Essbereichs lässt die Großzügigkeit dieser Immobilie erkennen, bei der große bodentiefe Fenster den lichtdurchfluteten Charakter unterstreichen.

Linker Hand schließt sich, neben einem Büro und dem Heizungsraum, der Wellnessbereich mit Sauna, Duschen und einem separaten Ruheraum an.
Eine Klöntür bietet einen Zugang aus diesem Seitentrakt in den Gartenbereich.

Rechter Hand vom Flur, nebst Garderobe und Gäste-WC, gelangt man durch einen weiteren Raum direkt in die Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Dem Flur folgend, schließt sich die moderne Wohnküche an, durch die man sowohl den Hauswirtschaftsraum mit weiterer Klöntür in den Garten, als auch einen separaten Kühlraum erreicht.

Das Zentrum des Hauses bildet der imposante Wohn-/Essbereich mit separater Kaminecke, der zum Teil bis in den Giebel geöffnet ist, und den Blick öffnet Richtung Galerie, zugänglich über eine separate Wendeltreppe.

Das Obergeschoss, das man auch direkt vom Flur aus erreicht, bietet 2 geräumige Kinderzimmer, ein sehr großes Gästezimmer, ein weiteres Zimmer zur individuellen Verwendung, sowie ein Duschbad für die Kinder/Gäste.
Für die Eltern des Hauses bildet das Hauptschlafzimmer mit Duschbad en suite, sowie direktem Zugang zum Studiobereich/der Galerie, den krönenden Abschluss dieser Wohnebene.

Eine Alarmanlage, sowie eine Brandmeldeanlage, bilden eine sinnvolle Ergänzung.

Beheizt wird diese Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2019, im Erdgeschoss und den Bädern des Obergeschosses mittels einer Fußbodenheizung.

Der nicht einsehbare Garten,mit seinem alten Baumbestand und Obstbäumen, unterstreicht nochmals das Ambiente dieses schönen Reetdachanwesens.

Lassen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin von der Großzügigkeit und Individualität dieser sehr schönen Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Ausstattung und Details

- 8 Zimmer, moderne Einbauküche, Gäste-WC, 2 Duschbäder, Wellnessbereich mit Sauna, Duschen und Ruheraum, Abstellraum
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinyl, Laminat
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Bädern im Obergeschoss
- Holzfenster
- Glasfaseranschluss
- Gasheizung aus 2019
- Alarmanlage
- Brandmeldeanlage
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Terrasse
- schönes angelegtes und nicht einsehbares Grundstück mit altem Baumbestand

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Alles zum Standort

Brunsbüttel verbindet als traditionsreicher Industriestandort an der Mündung des Nord-Ostsee-Kanals eine solide wirtschaftliche Basis mit einer verlässlichen Infrastruktur und einem alltagsnahen Wohnumfeld. Die Stadt bietet eine gute Grundversorgung, kurze Wege und ein Umfeld, das besonders für Menschen attraktiv ist, die Wert auf Stabilität, praktische Erreichbarkeit und ein gut organisiertes Umfeld legen. Für Familien entsteht daraus ein Standort mit klarer Orientierung, an dem sich Alltag und Zukunftsperspektive angenehm miteinander verbinden lassen.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein wohnfreundliches Quartier mit einem klaren Fokus auf kurze Wege und eine gute Einbindung in das städtische Leben. Schulen, medizinische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem erreichbar und unterstützen einen strukturierten Familienalltag. So entsteht ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Komfort und eine angenehme Nähe zu den wichtigsten Anlaufpunkten des täglichen Lebens bietet.

Besonders überzeugend ist die gute Versorgung im Bereich Bildung: Die Boy-Lornsen-Grundschule liegt nur etwa 1,9 km entfernt, die evangelische Kindertagesstätte ist nach rund 1,1 km erreichbar, und das Gymnasium Brunsbüttel nach rund 1,8 km. Damit sind wichtige Bildungswege angenehm kurz und familiengerecht organisiert.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist komfortabel angebunden: Sowohl Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, als auch das Westküstenklinikum Brunsbüttel sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Für Erholung und gemeinsame Zeit im Freien bieten neben Sportvereinen das Freibad Ulitzhörn sowie das Elbeforum attraktive Ziele in der Nähe.

Ergänzt wird das Umfeld durch eine gute Nahversorgung in rund 1,6 km Entfernung mit mehreren Supermärkten, einem Hagebaumarkt und vielen weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als familienfreundlicher Standort mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem angenehm verlässlichen Umfeld.

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26404022 - 25541 Brunsbüttel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide
Tel.: +49 481 - 12 09 49 55
E-Mail: heide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com