Brunsbüttel

Umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus mit Anbau in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 26404034



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 505 m²

Objektnummer: 26404034 - 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: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26404034
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	147.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

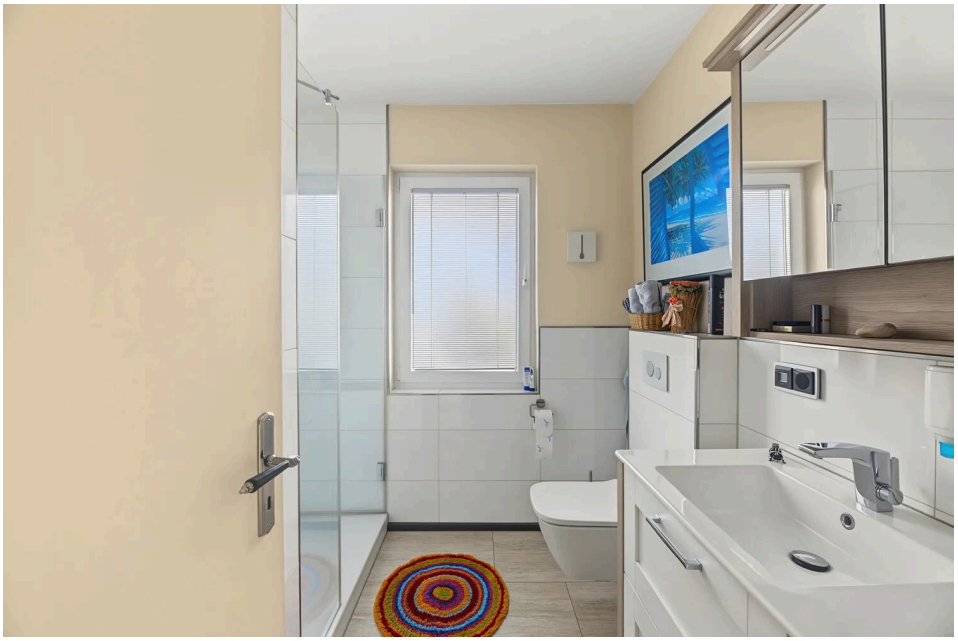




Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

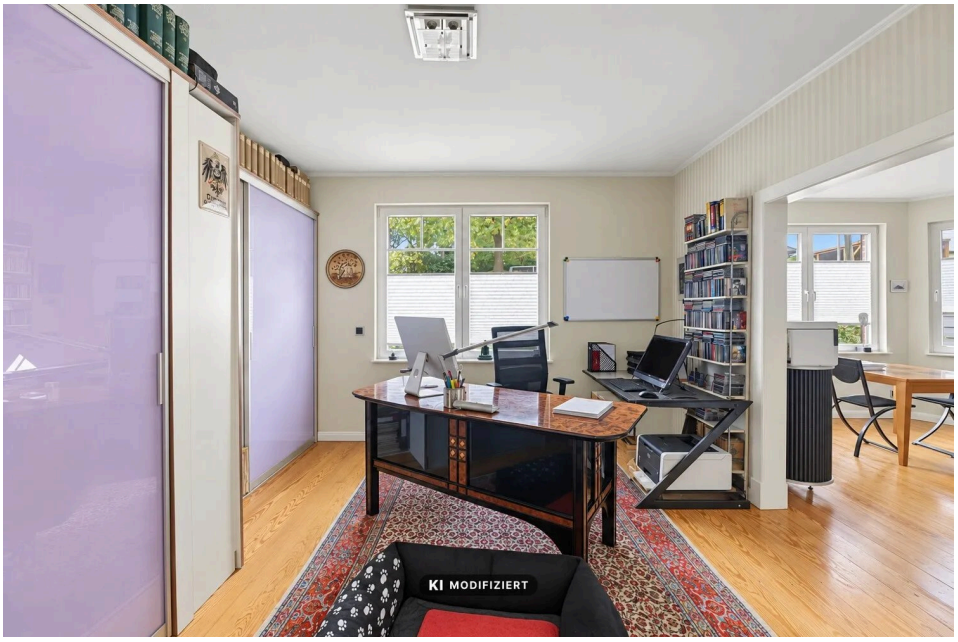
Die Immobilie

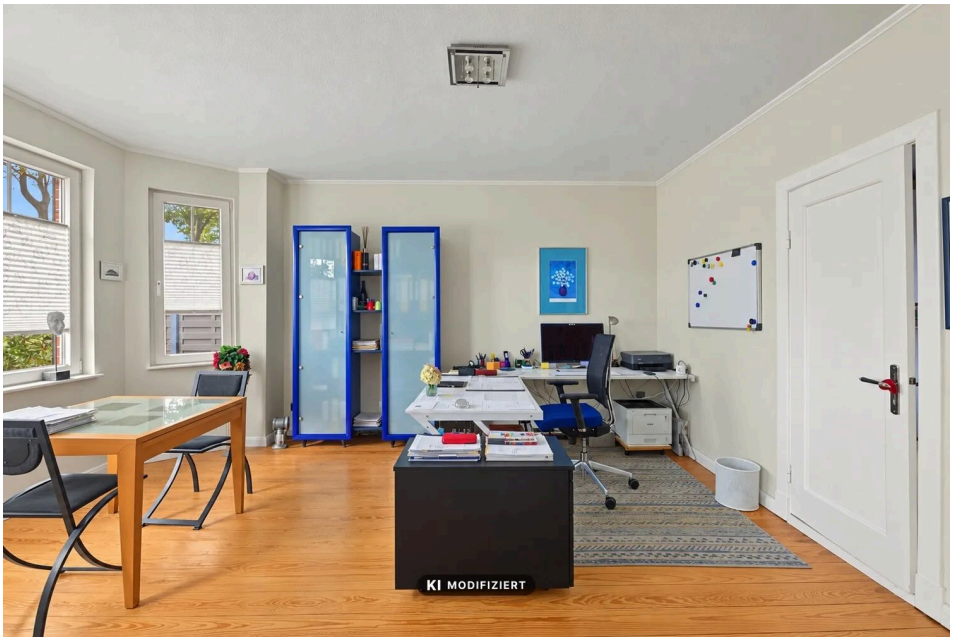




Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

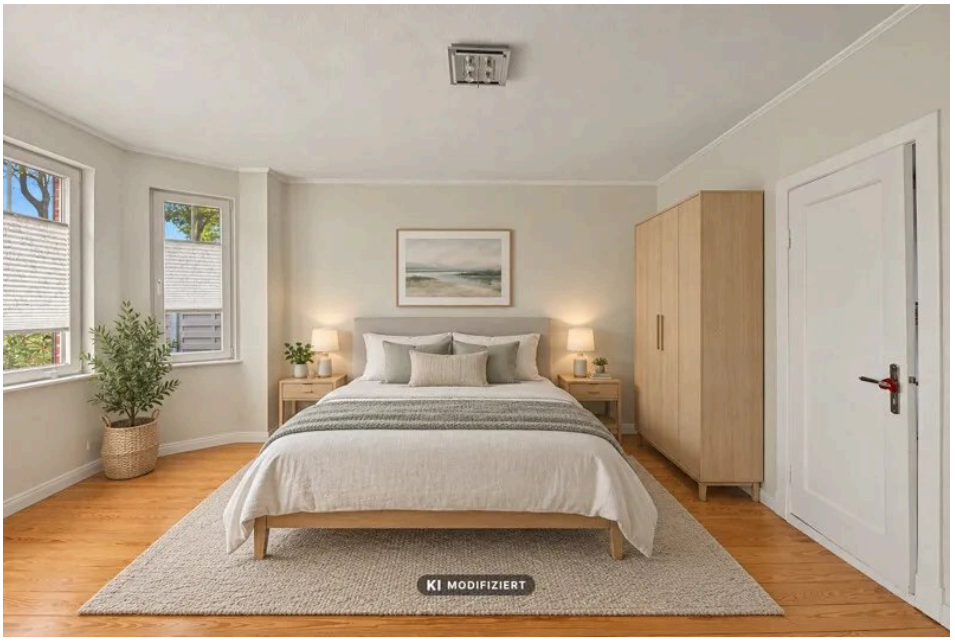
Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie

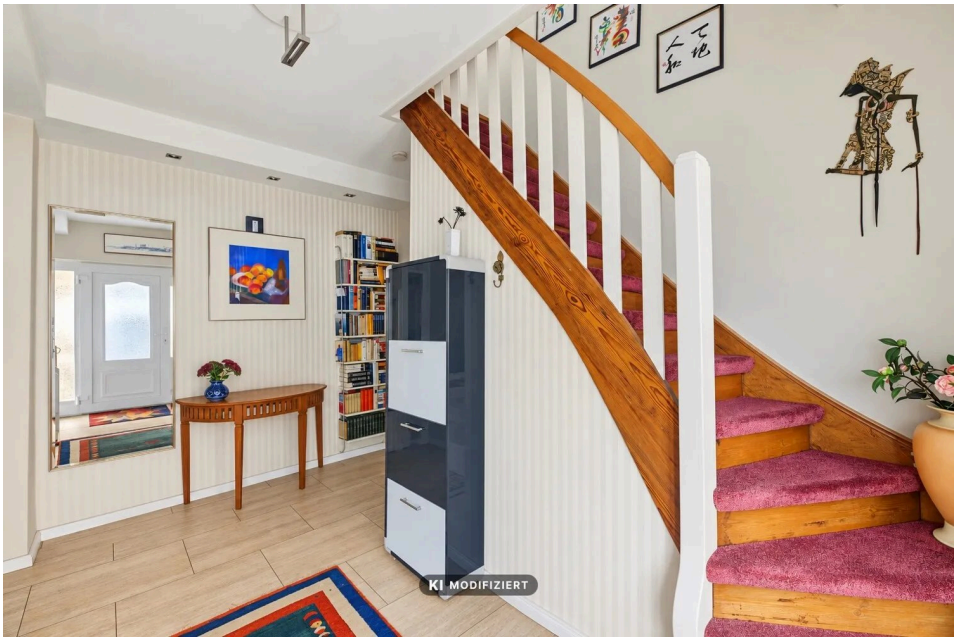




Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

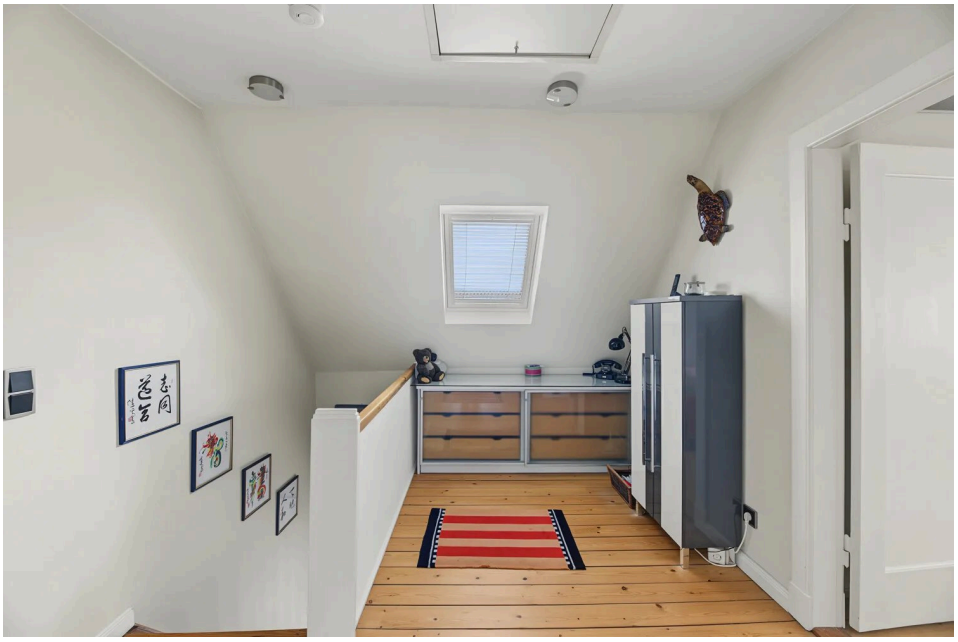
Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

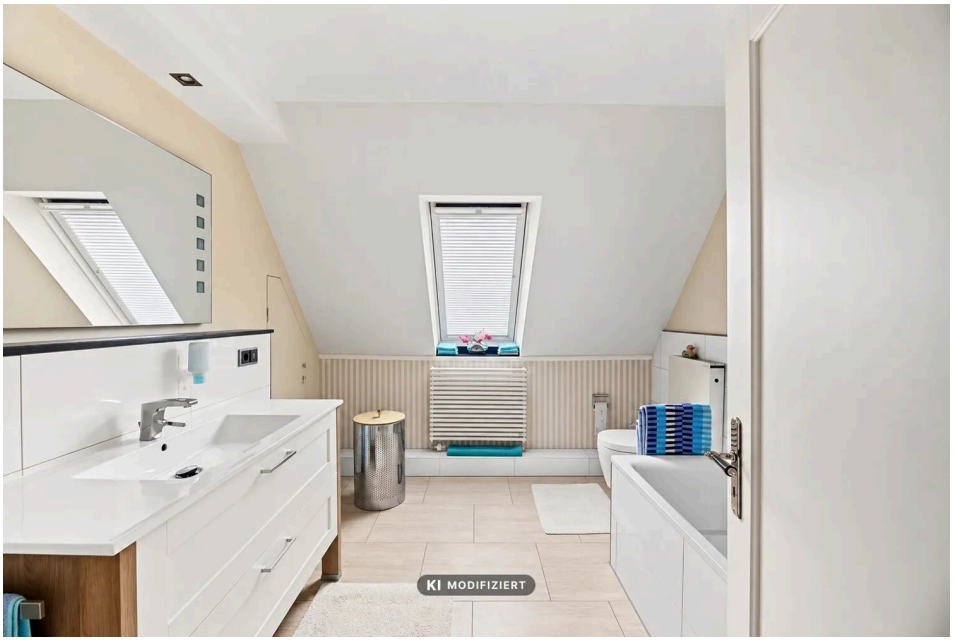
Die Immobilie





Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26404034 - 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: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934, durch einen Anbau in 1964 erweitert, verbindet traditionelle Elemente mit zeitgemäßer Ausstattung.

Beginnend mit der Dacherneuerung im Jahr 1988, wurde diese Immobilie insbesondere ab dem Jahr 2016/2017 umfangreich modernisiert.

Exemplarisch erwähnt seien hier die Gasheizung, die Elektrik, die Fenster inklusive der elektrischen Rollläden, die Hauseingangstür, die Sanitärausstattung, sowie die gesamte Wasserver- und Entsorgung.

Vom zentralen Eingangsbereich/Flur aus glangt man linker Hand in das ehemalige Wohn- und Esszimmer mit seinem schönen Pitch-Pine Dielen. Die beiden Räume werden derzeit mit dem vorhandenen Glasfaseranschluss und Ethernet LAN-Verkabelung als Büros genutzt.
Hier besteht die Möglichkeit, den hinteren Raum in ein Schlafzimmer umzuwandeln, zumal von dort aus das Bügelzimmer nebst separatem WC/Hauswirtschaftsraum zu erreichen ist.

Vom Flur aus gelangt man nicht nur in den einen kleinen Kellerraum, sondern direkt in den Anbau aus 1964.
Hier stehen links eine moderne Einbauküche zur Verfügung, die ohne den freistehenden Kühlschrank verkauft wird, sowie rechts ein modernes Duschbad, in dem sich auch die Gastherme aus 2017 befindet.

Geradeaus weiter schließt sich das neue Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur größzügigen und überdachten Terrasse an.

Über die geschlossene Treppe erreicht man das Obergeschoss des Ursprungsgebäudes, in dem auf die neuen Eigentümer ein schöner Flurbereich, ein modernes Wannenbad, sowie das Schlafzimmer mit großzügigen Stellflächen nebst Abseite warten.

Der liebevoll angelegte Außenbereich des 505 m² großen Grundstücks überzeugt durch verschiedene Freisitze, sowie eine kleine Garage für E-Bikes bzw. Gartengeräte.

Vor dem Gebäude, optisch vom Garten getrennt, stehen 2 Stellplätze zur Verfügung, wobei sich hier durchaus die Option für ein Carport bietet.

Insgesamt eine sehr gepflegte Immobilie, die durch die Raumaufteilung das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht, und ohne nennenswerten Aufwand bezogen werden kann.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese sehr schöne Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26404034 - 25541 Brunsbüttel

Ausstattung und Details

- 4 Zimmer, moderne Einbauküche (ohne den freistehenden Kühlschrank), Duchbad im Erdgeschoss, Wannenbad im Obergeschoss, Bügelraum mit Zugang zum separatem WC/Hauswirtschaftsraum, 1 Kellerraum, überdachte Terrasse, weitere Terrasse im hinteren Gartenteil, kleine Garage für E-Bikes und Gartengeräte
- Fußbodenbelag: Pitch-Pine Dielen, Echtholzparkett, Vinyl-Design Böden, Fliesen
- Glasfaseranschluss
- Kunststofffenster aus 2016, Außenrollläden
- Gasheizung aus 2017
- Kfz-Stellplätze

Objektnummer: 26404034 - 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 3 Minuten zu Fuß entfernt, die Kindertagesstätte Kleiner Anker ist in rund 10 Minuten erreichbar, und das Gymnasium Brunsbüttel in rund 11 Minuten. 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 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: 26404034 - 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: 26404034 - 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