

## Einfamilienhaus in Seevetal

**Top energetisch saniert -  
Schmuckstück in zentraler Lage von  
Seevetal-Meckelfeld**



Objekt-Nr. DC-NOR5974

### Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc-Alexander Wünsche  
Telefon: 0171 6290024  
Mobil: 0171 6290024

21217 Seevetal  
Niedersachsen

Baujahr	1965
Grundstücksfläche	718,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl

Übernahme	nach Absprache
Zustand	saniert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \_Baujahr 1965
- \_Umfassende Sanierungen ab 2012
- \_Grundstück von ca. 718 m<sup>2</sup> Eigenland
- \_Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse
- \_Zusätzlich ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \_Vollunterkellert
- \_Rückwärtiger Garten als Entspannungsoase
- \_ Sanierungsmaßnahmen sind Fenster, Dämmung, Lüftungssystem, Strom sowie Wasserleitung

## Ausstattung

- \_Moderne Badezimmer in Anthrazit
- \_Große vollausgestattete Küche
- \_4-5 Zimmer
- \_Bodenbeläge von Fliesen bis hochwertiger Holz Fußboden ( Parkett )
- \_Kombination von Moderne und altem Flair
- \_Lüftungsanlage
- \_ Gedämmte Wände
- \_ Neue 3 Fach isolierte Fenster

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

## Lage

Die Gemeinde Seevetal, bestehend aus insgesamt 19 Gemeindeteilen, liegt direkt angrenzend südlich von Hamburg, östlich der Harburger Berge.

\_Seevetal ist eine attraktive Wohngemeinde vor den Toren Hamburgs mit ländlichem Flair und sehr guter Verkehrsanbindung.

\_Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind quasi vis-à-vis und in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

\_Seevetal – Meckelfeld ist verkehrsgünstig gelegen. So verfügen die weiteren Nachbarortsteile Maschen und Hittfeld (A 1) sowie Fleestedt und Ramelsloh (A 7) über jeweilige Autobahnanschlussstellen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Seevetal liegt im Tarifgebiet des HVV (Bus und Bahn). Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 5 Gehminuten. Meckelfeld verfügt zudem noch über einen Bahnhof. Dort verkehren die Züge stündlich (während der Hauptverkehrszeiten halbstündlich) in Richtung Hamburg-Hauptbahnhof (die Fahrzeit beträgt laut Fahrplan nur 16 Minuten!).

Kurz: Seevetal-Meckelfeld bietet einen gelungenen Kompromiss aus guter Infrastruktur mit bester Anbindung an Hamburg und grüner Wohnumgebung mit hohem Freizeitwert.

## **Courtage**

3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	224,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche



Gäste Bad

# Exposé - Galerie



Zimmerbeispiel



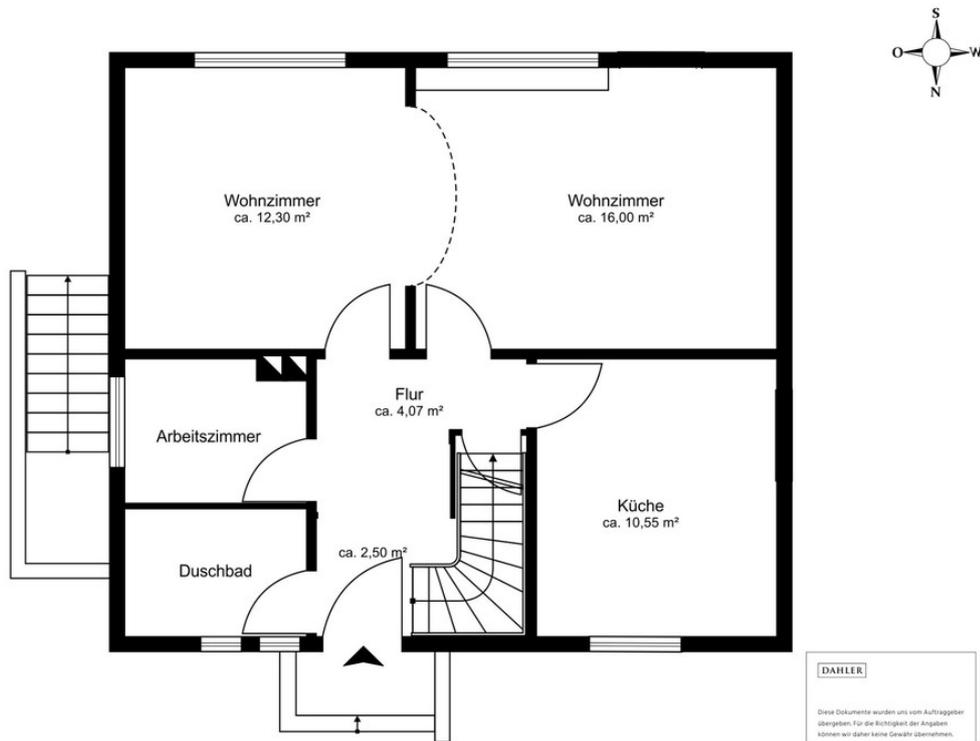
Modernes Bad

# Exposé - Galerie

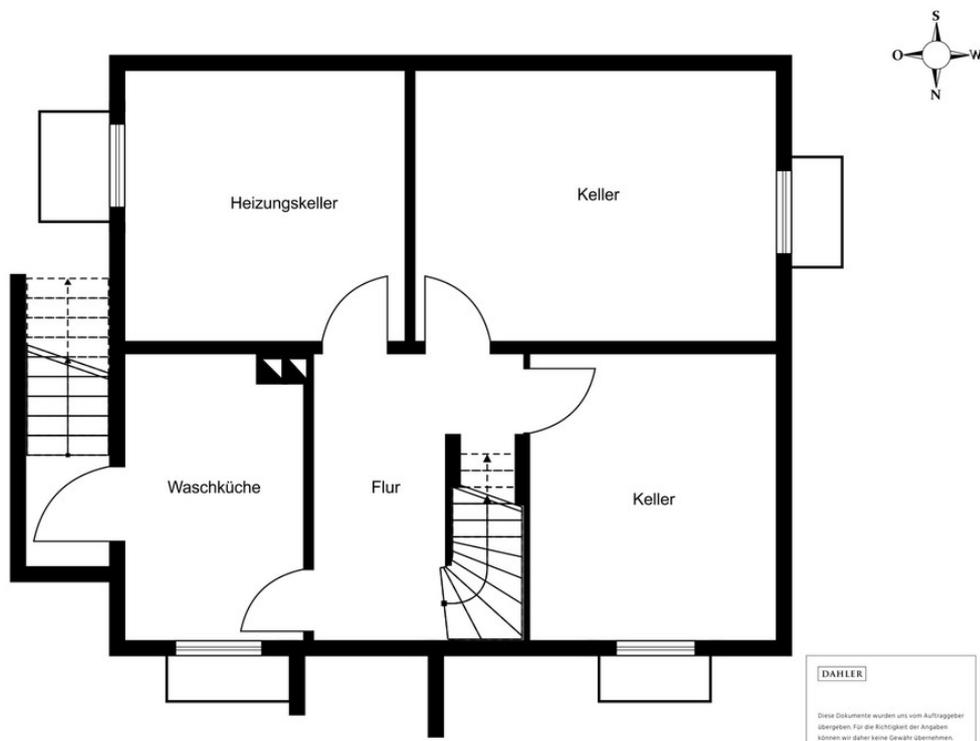


Blick aus dem Garten

# Exposé - Grundrisse

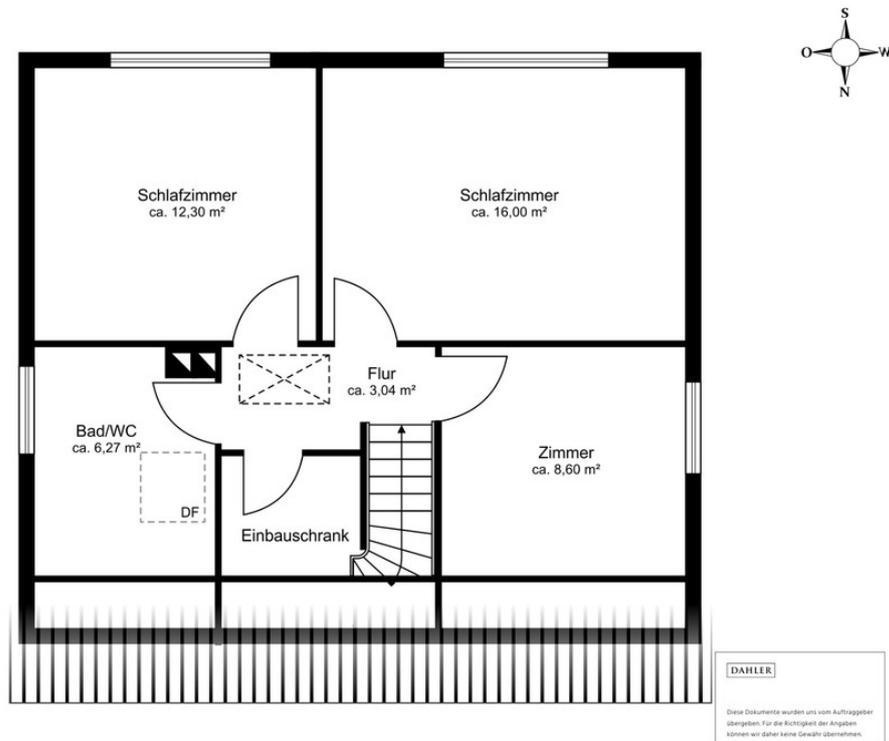


Grundriss EG



Grundriss KG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG