



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Ihr Immobilien Partner!



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DaMa-76751

**+++ Familienidylle vor den Toren Hamburgs: Charmantes Einfamilienhaus mit Garten & Terrasse +++**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**320.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>679,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>106,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.06.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>126.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.06.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Koberg, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung. Mit einer Einwohnerzahl von rund 393 Personen bietet der Ort eine familiäre Atmosphäre, die besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv ist. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei etwa 6,9 EUR/m<sup>2</sup>, was Koberg zu einem erschwinglichen Wohnort macht.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Die nächste Haltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn ebenfalls günstig, sodass größere Städte schnell erreichbar sind.*

*In der Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die kleine Backstube ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet frische Backwaren. Für größere Einkäufe stehen Supermärkte wie Edeka und Lidl in einer Entfernung von etwa 7 km zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis am See gesichert, die in ca. 4,5 km erreichbar ist.*

*Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die KiTa Köthel ist in etwa 3 km Entfernung gelegen, während die Grundschule des Amtes Sandesneben-Nusse ebenfalls gut erreichbar ist. Freizeitmöglichkeiten bieten sich in Form von Spielplätzen und Parks, die sich in der Nähe befinden und zu erholsamen Stunden im Freien einladen.*

*Kulinarische Genüsse bieten Restaurants wie der Dörpskroog Köthel, der nur ca. 2,5 km entfernt ist. Für sportliche Aktivitäten stehen das Sportcenter und die Amtsarena zur Verfügung, die in wenigen Autominuten erreichbar sind.*

*Die medizinische Versorgung ist durch eine nahegelegene Arztpraxis und Apotheken gewährleistet. Auch für den Notfall sind Sie bestens versorgt. Die Anbindung an die Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Flughafens Hamburg, der etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt liegt.*

*Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in Koberg eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und praktischer Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Paare und Einzelpersonen anspricht.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Betreten Sie dieses charmante Einfamilienhaus, das 1955 erbaut und 2005 umfassend saniert sowie durch einen Anbau erweitert wurde. Die Fassade erhielt 2017 eine Auffrischung (Dämmung und Verblendstein), was dem Haus einen modernen Touch verleiht. Mit einer Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine junge Familie.*

*Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden Flur, der Zugang zu einem praktischen Gäste-WC bietet. Von hier aus führt eine Treppe ins Obergeschoss. Der Flur öffnet sich zum großzügigen Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung besticht. Der Wohnbereich integriert eine gemütliche Essecke sowie das Wohnzimmer und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Diese ist nach Süden ausgerichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Von hier aus genießen Sie den Blick auf den gepflegten Garten, der mit einem Grillhaus, einer sogenannten Kota, ausgestattet ist – ideal für gesellige Abende.*

*Die offene Küche ist geschickt in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Stauraum, inklusive eines praktischen Speichers. Diese Anordnung fördert einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie ein WC, was den Komfort für die ganze Familie erhöht.*

*Das Haus ist zudem mit einem Keller ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Garten, der das Haus umgibt, ist ein Highlight für Familien mit Kindern und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.*

*Dieses Haus vereint Funktionalität mit Charme und bietet eine ideale Umgebung für Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung, bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sie haben auf Anrieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

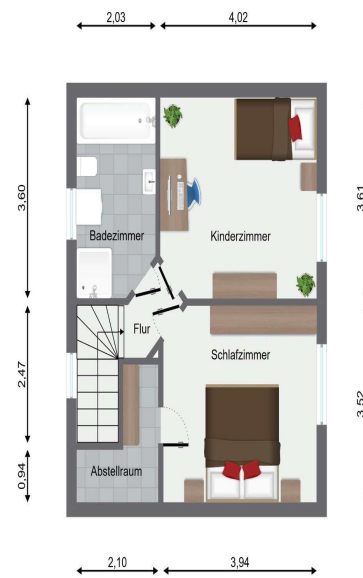
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)