

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Büchen

**Lebensqualität pur: Provisionsfreie und ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit fantastischem Ausblick**



Objekt-Nr. OM-295490

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **314.000 €**

21514 Büchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.495,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach rund 10 Jahren Eigennutzung veräußere ich aus privaten Gründen meine Doppelhaushälfte mit 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie wurde im Jahre 1969 in konventioneller Massivbauweise errichtet und eignet sich besonders für Singles, Paare und Familien mit bis zu drei Personen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.495 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert nach „BORIS“ beträgt aktuell EUR 210,00/m<sup>2</sup>. Somit entspricht der Angebotspreis dem Bodenrichtwert des Grundstücks.

Die idyllische Aussicht über die umliegende Natur ist das absolute Highlight dieser Immobilie.

Freuen Sie sich auf einen weitläufigen Garten in Hanglage, der mit seinem großen Teich nahe der Steinau besticht. Er bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Naturfreunde, Hobbygärtner und spielende Kinder werden gleichermaßen begeistert sein.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich der Eingangsbereich, das Gäste-WC, die helle Küche und der kombinierte Wohn-Essbereich, welcher mit einer Trockenbauwand auch wieder in die ursprüngliche Aufteilung mit einem zusätzlichen Zimmer zurückversetzt werden kann. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Terrasse mit Süd-West Ausrichtung, von der Sie einen tollen Blick ins Steinatal genießen. Der Kaminofen aus dem Jahr 2022 erfüllt die aktuellste Emissions-Norm und spendet somit zukunftssichere und kostengünstige Wärme in den kalten Monaten.

Das Obergeschoss besteht aus einem kleinen Flur, einem Vollbad sowie dem Kinder- und dem Elternschlafzimmer.

Das Haus ist zu rund 50% unterkellert.

Die BAFA und die KfW bieten aktuell attraktive Zuschüsse für den Kauf von eigengenutztem Wohneigentum und die Durchführung von energetischen Maßnahmen wie z.B. den Einbau einer neuen Heizung und die Dämmung von Dach und/oder Fassade. Die derzeitige Gas-Heizung verrichtet, dank stetiger Wartung und dem gezielten Austausch einzelner Komponenten, seit 1987 zuverlässig ihren Dienst. Mit einer Erneuerung des Daches ließe sich durch den Einbau einer größeren Gaube genauso zusätzliche Wohn- und Lebensqualität schaffen, wie durch die Realisierung eines Anbaus innerhalb des bestehenden Bau-Fensters.

Neben der Einzel-Garage befinden sich zwei weitere PKW-Stellplätze vor dem Haus.

## Ausstattung

- + Große Gartenoase mit Teich
- + Terrasse mit weit Weitblick
- + Kaminofen im Wohnzimmer
- + Einbauküche
- + Garage
- + Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- + Schöne Naherholungsmöglichkeiten
- + ruhige Lage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Büchen ist eine Ortschaft mit ca. 6.850 Einwohnern am Rande des Naturparks Lauenburgische Seen, mit ausgedehnten Wäldern in der unmittelbaren Umgebung. Autobahnanschluss (A 24) Hamburg-Berlin nur 10 km. Bahnverbindung nach Hamburg, Lübeck, Lüneburg und Schwerin (HVV -Anschluss). Busverbindung nach Lauenburg und Mölln. Verschiedene Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich von Ihrem neuen Zuhause aus bequem erreichen. So befinden sich in fußläufiger Entfernung etwa ein Ärztezentrum, Supermarkt, Bäckereien sowie eine Apotheke. Das Bildungsangebot der Gemeinde setzt sich aus einer Grundschule, einer Gemeinschaftsschule mit Oberstufe und einer offenen Ganztagschule zusammen. Ein Freibad rundet die exzellenten Freizeit- und Sportmöglichkeiten ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	223,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

