

# Tolle Doppelhaushälfte ruhig im Ortszentrum von Seevetal-Hittfeld gelegen

21218 Hittfeld, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-371



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **495.000 EUR**

## Tolle Doppelhaushälfte ruhig im Ortszentrum von Seevetal-Hittfeld gelegen

Objekt ID	2023-NI-371
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21218 Hittfeld
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	555 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	495.000 EUR



## Objektbeschreibung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/ZDRH> +++

Diese schöne Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen und grünen Wohngebiet in Seevetal-Hittfeld, nur wenige Meter entfernt vom bezaubernden Ortskern. Nutzen Sie die einmalige Chance eines ländlichen Familientraums direkt vor den Toren Hamburgs.

Das Haus strahlt schon von außen eine schöne Gemütlichkeit aus und bietet Ihnen behagliches Wohnen auf ca. 130 qm Wohnfläche. Es befindet sich auf einem ca. 555 qm großen Grundstück.

Sie betreten das Haus über Ihren schönen überdachten Eingang und befinden sich im großen, hellen Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befinden sich das Gäste-WC mit Dusche, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Heizungsraum sowie die gemütliche Küche im Landhausstil, welche einen eleganten Durchgang zum riesigen Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus betreten Sie die große Terrasse mit Blick in den hinteren Garten.

Im Obergeschoss des Hauses erwarten Sie das stilvolle Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zwei großzügige Zimmer, welche als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können sowie ein drittes, etwas kleineres Zimmer, welches sich ebenfalls super als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbietet. Über eine Raumpartreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden, welcher ein schönes weiteres Zimmer bietet, das jedoch nicht zur Wohnfläche zählt.

Der Garten ist pflegeleicht und bietet Ihnen neben der herrlichen Terrasse viel Platz, um ihn nach eigenen Wünschen und Geschmack mit weiteren Sitzgelegenheiten oder Spielgeräten zu gestalten. Er verspricht viele wunderbare Stunden im Grünen und in der Sonne mit den Liebsten.

Vor dem Haus steht Ihnen eine gepflasterte Auffahrt mit Abstellplatz für 1-2 Autos zur Verfügung. Gegenüber auf dem Parkstreifen stehen Ihnen oder Ihren Gästen ebenfalls Parkplätze zur freien Verfügung.

## Ausstattung

Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/ZDRH> +++

Massiv gebaute Doppelhaushälfte

- Baujahr 1976
- Wohnfläche ca. 130 qm
- Grundstück ca. 555 qm
- Ein Gäste-WC mit Dusche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gemütliche Küche mit Durchgang in den großzügigen Wohn- und Essbereich
- Ausgebauter Spitzboden (keine Wohnfläche)
- Doppelsolierverglaste Fenster mit manuellen Außenjalousien



- Gasheizung aus 2008
- Schöner Garten
- Süd-West-Terrasse mit warmen terracottafarbenen Fliesen
- Dachdeckung aus 2011
- 1-2 Stellplätze direkt vor dem Haus

Bitte beachten Sie:

- Das Grundstück ist ideell geteilt und befindet sich mit der anderen Doppelhaushälfte auf einem gemeinsamen Flurstück (65/9). Der hier angebotenen Doppelhaushälfte sind ca. 555 qm der insgesamt 1.111 qm zugeordnet. Ein WEG Verwalter ist nicht bestellt.

## Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adresdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigens Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	114,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

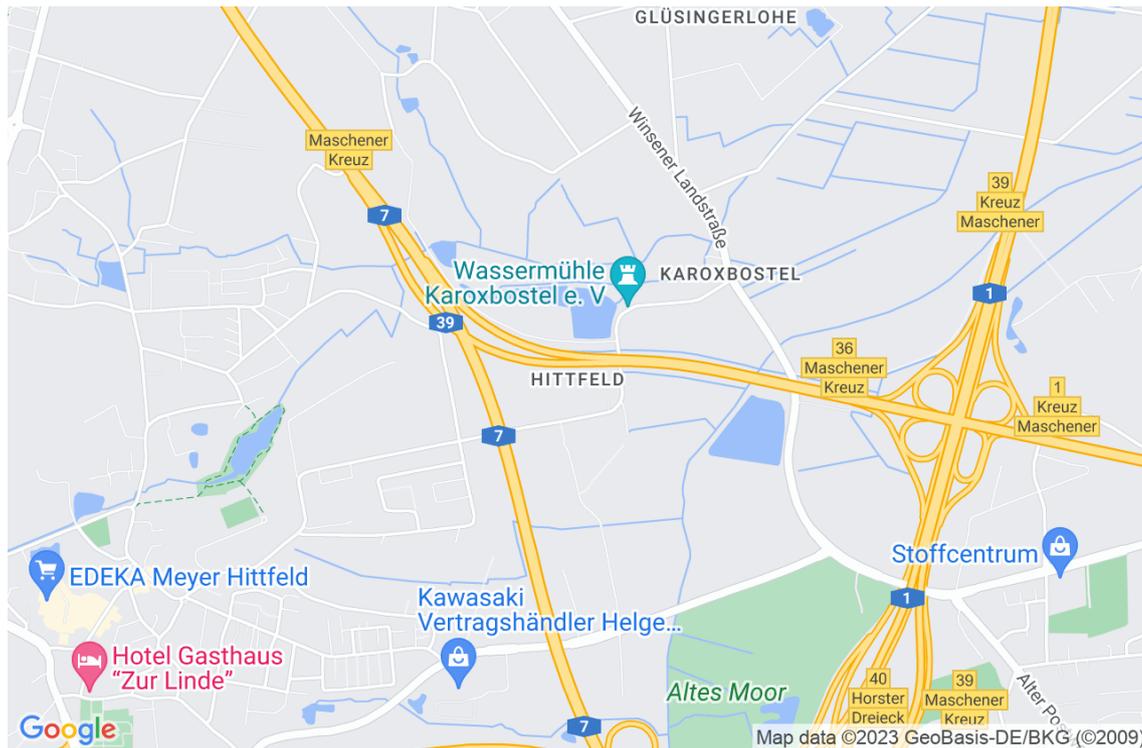
Machen Sie den virtuellen Rundgang durchs Haus:

+++ <https://neubauerimmobilien.de/360/ZDRH> +++

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Hittfeld, einem Teil der Gemeinde Seevetal. Es ist ein besonders schöner und beliebter Ort vor den Toren Hamburgs, welcher eine hohe Lebensqualität in kultivierter Umgebung bietet.

Der Ortskern ist ca. 500 m Fußweg entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken sind bequem zu erreichen. Hittfeld bietet ein reichhaltiges Angebot für alle Sport- und Kulturinteressierten. In Laufnähe befinden sich zudem mehrere Restaurants und Bäckereien/Cafés.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgeprägt. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Die Hamburger Innenstadt ist bequem in unter 30 min Autofahrt zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 und A39 sind in unter 5 min Autofahrt zu erreichen, so gelangen Sie sehr schnell in alle Richtungen.





Frontansicht



Rückansicht



Terrasse



Eingangsbereich



Eingangsbereich





Gäste-WC



Küche



Küche



Wohn-Essbereich



Treppenhaus



DG Zimmer 1





DG Zimmer 1



DG Zimmer 2



DG Zimmer 3



Bad



Bad



Bad





Flur



Ausgebauter Spitzboden



Heizungsraum



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

