

## VERKAUFT\_Ruhige naturnahe Lage in Vaale - Gepflegtes Einfamilienhaus mit Keller und Garage



### Objektkriterien

Immobilientyp	Verkauf - Wohnen
Objekt-Nummer	MB-353_Vaale
Kategorie	Verkauf Einfamilienhaus
Ort	25594 Vaale
Baujahr	1973
Wohnfläche	109 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	870 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Konditionen

Kaufpreis	219.000,00 €
Courtage	3,57 % inkl. MwSt

### Ansprechpartner

Ansprechpartner	Herr Bodenschatz
E-Mail-Adresse	info@weissert-immobilien.de
Telefonnummer	04821 - 900 8230

### Beschreibung

VERKAUFT!

Ideales Zuhause für Familien - verkehrsberuhigte und naturnahe Lage !

Dieses Haus wurde im Jahr 1973 in solider Bauweise errichtet und im Jahr 2009 saniert. Der großzügige



Eingangsbereich wurde durch einen Vorbau aus Glaselementen, wodurch viel Tageslicht in den Flur sowie den Treppenaufgang gelangt.

Im Erdgeschoss verfügen Sie über ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Gäste-/Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und hat ausreichend Platz für einen Esstisch.

Das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafräume sowie das Bad mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgestattet, Flur, Küche, WC und Bad mit Fliesenboden.

Das Haus ist voll unterkellert; der Keller verfügt über einen Außenzugang. Es stehen vier Räume, welche teilweise beheizt sind, zur Verfügung. Hier haben Sie genug Platz für Hobby, Freizeit, Vorräte, die Heizungsanlage sowie den Ölvorrat. Die Heizungsanlage, Baujahr 1990, sollte bei einem Eigentümerwechsel modernisiert werden. Die Versorgung mit Gas ist möglich; eine Gasleitung liegt in der Straße.

Ergänzt wird die Immobilie mit einer großzügigen Garage, mit einem weiteren Abstellraum. Die Garage schließt idealerweise die Lücke zwischen Haus und Grundstücksgrenze, so dass Sie vor Wind und unerwünschten Blicken geschützt sind. Der Garten wird umrahmt von den Nachbargrundstücken und ist pflegeleicht angelegt. Für den Hobbygärtner steht ein Gewächshaus zur Verfügung.

Das sehr gepflegte Haus hat im Jahr 2009 ein neues Dach, inklusive Dämmung und Tondachpfannen sowie mit pflegeleichten Unterschlägen aus PVC bekommen. Auch der Schornstein wurde in diesem Zuge neu verkleidet. Für schnelles Internet ist eine Glasfaserleitung in der Straße vorhanden.

Energiebedarfsausweis vorhanden



Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 266,18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energiekennwert: H

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann sprechen Sie uns gerne an und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

#### Ausstattung

- 5 Zimmer
- Einbauküche
- Bad mit Wanne und Dusche im OG
- Gäste-WC im EG
- Fliesen und Teppichboden
- massive Treppe
- Meranti-Holzfenster mit Isolierverglasung
- Außen-Rolläden
- Eingangsbereich Erker mit Kunststoff-Elementen, Isolierverglasung
- Glasfaser-Anschluss
- Vollkeller mit Außenzugang
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1990
- Dach erneuert im Jahr 2009 mit Dämmung und Tondachpfannen
- Garage mit Abstellraum, massiv
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Terrasse mit Markise
- Gartenfläche
- Gewächshaus

#### Lage

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Vaale, die zum Amt Schenefeld (Kreis Steinburg) gehört. Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse in einem Wohngebiet, abseits der Durchgangsstraße; hier haben Sie nur Anliegerverkehr und erreichen binnen wenigen Minuten die freie Natur.

Idyllisch gelegen im Kreis Steinburg, bietet die Gemeinde Vaale seinen ca. 1200 Einwohnern einen erholsamen Lebensraum. Ein Kindergarten ist im Ort vorhanden. Regionalschule, Supermarktangebote und die medizinische Grundversorgung finden Sie in der Nachbargemeinde Wacken, nur ca. 2,5 km entfernt. Weiterführende Schulen werden in Schenefeld oder Itzehoe angeboten, erreichbar via Bus.

Schenefeld bietet Ihnen als Zentralort der umliegenden Gemeinden in ca. 12 km Entfernung ein gutes Angebot für die täglichen Besorgungen. Die Kreisstadt Itzehoe



liegt ca. 17 km entfernt, wo Sie ein umfangreicheres Angebot finden.

Vaale ist eingebettet in einer abwechslungsreichen Landschaft mit Wald- und Moorflächen, die sich gut per Rad oder zu Fuß erkunden läßt. Zur Erholung bietet sich eine Radtour zum Nord-Ost-See-Kanal an, der nur ca. 7 km entfernt ist, oder ein Ausflug an die Nordsee bzw. das einzigartige Wattenmeer. Die Entfernung beträgt nur ca. 35 km.

Interessant für Berufspendler ist die Nähe der A23 sowie der B5/B431, wodurch Sie Ziele im Westen Schleswig-Holsteins oder die Metropole Hamburg günstig erreichen.

#### Sonstiges

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten. Bitte geben Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre Kontaktdaten bekannt:

- Name
- Adresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

So können wir Ihnen die gewünschten Unterlagen ohne Verzögerung zusenden und haben auch einen Nachweis für unseren Auftraggeber. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt (gemäß DSGVO) und nicht an Dritte weitergegeben.

Alle Information sind nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet. Die angegebenen Maße sind vor Ort zu überprüfen und es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen.

Wegen der Widerrufsbelehrung:

Da eine Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie ein provisionspflichtiges Objekt auch tatsächlich kaufen, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit kostenfrei.

Jederzeit können Sie sich auf uns als kompetenten und vertrauensvollen Partner verlassen. Wir beraten Sie beim Kauf des geeigneten Grundstücks, im Umgang mit Ämtern, Anwälten und Notaren, bei Bank- und



Behördenangelegenheiten. Wir bieten Ihnen Sicherheit und Professionalität und entlasten Sie dadurch spürbar.

Auch bei der Findung des richtigen Finanzpartners unterstützen wir Sie gerne. Unsere Finanzierungspartner freuen sich darauf, Sie persönlich kennen zu lernen. Eine Beratung ist für Sie kostenlos und aufschlussreich.

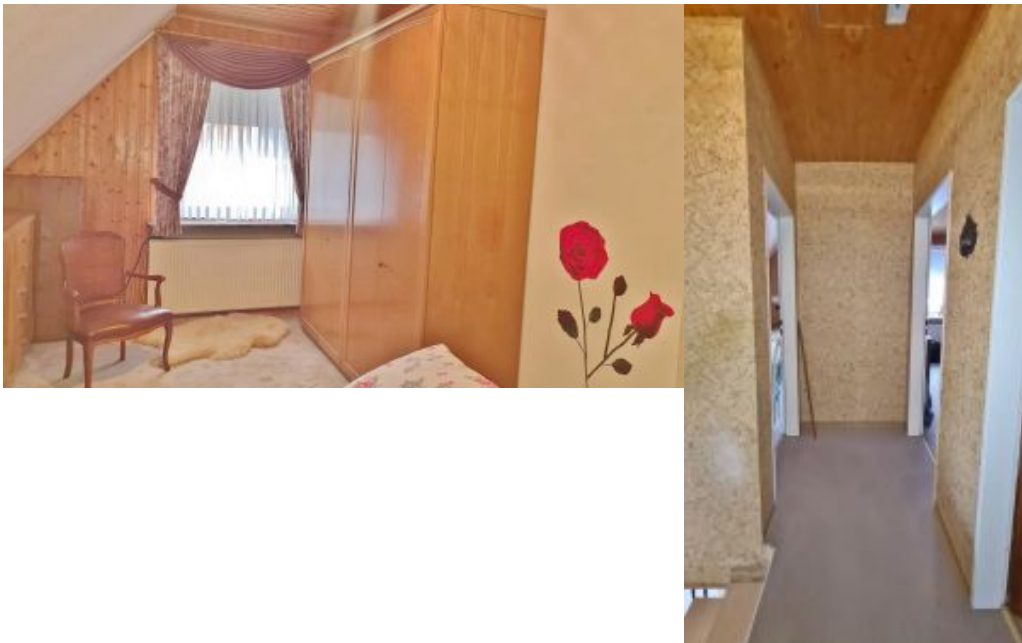
## Kontaktdaten

Ansprechpartner	Herr Bodenschatz
Telefonnummer	04821 - 900 8230
E-Mail-Adresse	info@weissert-immobilien.de
Webseite	
Straße	Edendorfer Straße 177
Ort	25524 Itzehoe

## Weitere Ansichten









**Entwurf / Skizze Erdgeschoss**



**Entwurf / Skizze Dachgeschoss**



**Entwurf / Skizze Keller**

