

Einfamilienhaus mit Vollkeller und viel Land



Normal Kaufpreis	136,79 m² Wohnfläche	6 Zimmer insgesamt	4.614 m² Grundstück	1967 Baujahr
----------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1108
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
PLZ	25569
Stadt/Ort	Hodorf
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	136,79 m ²
Grundstück	4.614 m ²
Nutzfläche	105,3 m ²
Gesamtfläche	242,09 m ²
Zimmer insgesamt	6

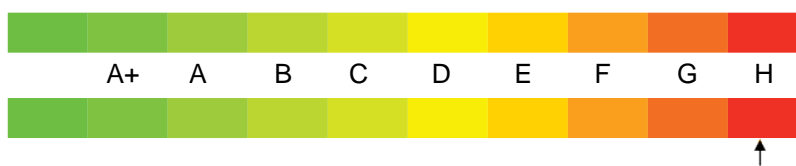
Objektdaten im Überblick

Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1967

Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Energiebedarf	457,90 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus wurde 1967 in massiver Bauweise errichtet. Es ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über einen Vollkeller. Weiter verfügt es über ein zweischaliges Mauerwerk mit einem roten Klinker. Eine Einzelgarage ist an das Haus in massiver Bauweise angebaut (teilweise integriert) und ebenfalls mit einem roten Vormauerstein versehen. Der Hauseingangsbereich ist durch einen großen Dachüberstand (Traufe) geschützt. Da sich die massive Kelleraußentreppe neben dem Hauseingang befindet, ist auch diese überdacht und vor Nässe geschützt. Eine kleine Terrasse befindet sich im Eingangsbereich und auch auf der Hausrückseite (fließender Verlauf mit Durchgangstür). Auf der Hausrückseite grenzt die Terrasse an ein Nebengebäude, welches zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise für Gartengeräte, zur Verfügung stellt. Das Nebengebäude ist mit Faserzementplatten ausgestattet, die wahrscheinlich Asbest enthalten.

Das Haus steht auf einem 1.324 m² großen Grundstück und verfügt zudem noch über eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit Baumbestand von 3.290 m², die direkt an den Garten hinterm Haus angrenzt. Die Bodenbeschaffenheit ist durchweg ebenerdig und bietet gerade im hinteren (Wald-)Bereich diverse Nutzungsmöglichkeiten. Vorm Haus – im Bereich der großen Auffahrt – befindet sich auch noch ein kleiner und geschützter Garten. Die große Auffahrt führt direkt bis zur Garage und bietet Stellplatzmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Zusätzlich befindet sich rechts neben der Auffahrt noch ein Carport. Von der Garage ist der Hauseingang in nur wenigen Schritten erreicht.

Über den gefliesten Hauseingangsbereich gelangt man ins Hausinnere. Hier angekommen, befindet man sich auf einem großen Flur von dem aus, alle Räume leicht zu erreichen sind. Auf der rechten Seite befindet sich eine Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC. Direkt daneben befindet sich die Küche, die mit einer Größe von über 12 m² auch noch genügend Platz für Sitzmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein (Schlaf-)Zimmer und der Kellerniedergang mit einer massiven Treppe. Am Kopfende des Flures sind dann noch das Wohn- und Esszimmer anzutreffen. Beide Zimmer sind durch viele Fensterflächen lichtdurchflutet und über einen Durchgang (Wandvorsprung) getrennt. Die beiden Zimmer bieten mit einer Gesamtgröße von über 44 m² genügend Platz für einen gemütlichen Abend im Kreis der Familie oder aber auch für Feierlichkeiten mit Freunden und Bekannten.

Im Dachgeschoss befinden sich dann noch drei weitere Zimmer, ein Abstellraum, ein separates WC und das Badezimmer. Anzumerken ist, dass ein Zimmer über einen kleinen Balkon verfügt, von wo aus man einen herrlichen Blick über den Garten genießen kann. Die drei Zimmer verfügen alle über eine ordentliche Größe, so dass sie wahlweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder auch Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einem Waschplatz und einer Badewannen-Duschkombination ausgestattet. Eine Handtuchheizung ist ebenfalls noch vorhanden. Der Keller verfügt insgesamt über 5 Räume. Wobei ein Kellerraum als Öllager- und Heizungsraum zu verstehen ist. Die anderen Kellerräume sind wahlweise als Vorrats-, Werk- oder zur sonstigen Verwendung zu nutzen.

Das Haus eignet sich insbesondere für kinderreiche Familien (maximal 4 Schlafzimmer) oder für Familien, die ein hohes Raum- und Platzangebot bevorzugen. Aufgrund der optimalen Raumaufteilung sind diverse Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Wer die teilweise ältere Ausstattung ersetzt, könnte hier schnell sein Traumhaus finden.

Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus liegt in der kleinen Gemeinde Hodorf. Hodorf liegt im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein im Norden Deutschlands. Die größte Stadt in der näheren Umgebung ist Itzehoe, das nur knapp 8 Kilometer entfernt ist. Gemeinden in der direkten Umgebung sind im Süden Kremperheide und Heiligenstedtenerkamp, im Norden Stördorf und im Osten Bekmünde. Besonders prägend für den Ort ist die Stör, einem Nebenfluss der Elbe, die in Hodorf in einer beeindruckenden Schleife fließt. Hodorf selbst hat nur wenige Einwohner – ca. 215 sind es insgesamt. Durch die umliegenden größeren Orte ist eine sehr gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung gewährleistet.

Hamburg, eine der wichtigsten und größten Städte in der Umgebung, ist nur ca. 54 Kilometer entfernt, somit sind auch diverse Verkehrsanschlüsse bei Bedarf gut und schnell erreichbar.

Hodorf ist vor allem ländlich und landwirtschaftlich geprägt. Kleine Höfe, Felder, Gewässer und Wälder prägen die idyllische Landschaft und machen sie zu einem wunderbaren Wandergebiet. So liegen zum Beispiel die Binnendünen Nordoe in unmittelbarer Nähe und laden an freien Tagen zum gemütlichen Spazieren und Entdecken ein. Auch passionierte Radfahrer kommen in und um Hodorf auf ihre Kosten. Zahlreiche familienfreundliche Radwege lassen sowohl kleine als auch große Touren zu. Wassersportler nutzen die Stör für Kanufahrten, besuchen das Schwimmbad oder das Naturbad Tonkuhle in Itzehoe. Auch Reiterhöfe befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Hodorf, wo besonders schöne Ausritte Fans des Reitsports begeistern können. Die Nähe zur Elbe bietet neben technischen Sehenswürdigkeiten wie dem Störsperrwerk auch Badestrände, die vor allem im Sommer auch für kurze Ausflüge bestens geeignet sind. Besonders gut lässt sich ein herrlicher Badetag mit einem Radausflug verbinden.

Wer kulturell etwas geboten haben möchte, der begibt sich ins nahe gelegene Itzehoe. In nur ungefähr 13 Minuten mit dem Auto oder 22 Minuten mit dem Rad stehen alle Museen und Kulturveranstaltungen der Stadt an der Stör zur Verfügung. Empfehlenswert ist zum Beispiel das Wenzel-Hablik-Museum, das neben den Werken des Itzehoer Künstlers auch unterschiedliche Wechselausstellungen bietet. Das Theater Itzehoe bietet ein weit über die Stadtgrenzen hinaus beliebtes Programm an unterschiedlichen Vorstellungen und hat sich zu einem wichtigen kulturellen Zentrum der Region entwickelt. Einmal jährlich findet die Itzehoer Kulturnacht statt, bei der an verschiedensten Orten der Stadt Musik, Lesungen und Aufführungen dargeboten werden. Aber nicht nur die Stadt hat etwas zu bieten. Am anderen Ufer der Stör, in der Nähe von Wilster, befindet sich eine alte Schöpfungsmühle. Diese historische Sehenswürdigkeit ist ein beliebtes Fotomotiv und einen Besuch wert.

In Itzehoe finden auch jeden Donnerstag und Samstag Wochenmärkte statt, wo Produkte aus der direkten Umgebung erworben werden können. Von Obst und Gemüse über verschiedenste Milchprodukte bis hin zu Fleisch und Fisch ist dort für jeden etwas dabei. Für den täglichen Bedarf befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Gasthäuser etc. in unmittelbarer Nähe. Auch Ärzte, Tankstellen und Spezialmärkte befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt.

Hodorf und seine Umgebung bieten sich vor allem für Familien mit Kindern an. In Heiligenstedtenerkamp finden sich ein Waldorfkinderkergarten und eine Waldorfschule sowie zahlreiche Spielplätze. Im nahegelegenen Itzehoe reicht das Bildungsangebot von Kindertagesstätten bis zu Gymnasien. Auch die Erwachsenenbildung kommt mit zahlreichen Weiterbildungseinrichtungen wie einer Volkshochschule nicht zu kurz.

Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Altersentsprechend
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Badewannen-Duschkombination
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	3

Objektaustattung

Carport	Carport
Garage	Ja
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Einfamilienhaus
- Massive Bauweise mit Klinker
- Satteldach
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Vollkeller
- Kelleraußentreppe (überdacht)
- Nebengebäude
- Terrasse
- Garage
- Carport
- Große Auffahrt mit Kfz-Stellplätzen
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Kleiner Balkon
- Großer Wohn- und Essbereich (Stäbchenparkett)
- Bad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- Bad und WC im Dachgeschoss getrennt
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Fußböden: Holz, Steinzeug und Fliesen
- Doppelverglaste Fenster (Holz- und Kunststoffenster)
- Elektrische (Vorbau-)Außenrollladen (teilweise)
- Öl-Heizung, Niedertemperatur-Heizkessel (Buderus)
- 3 Stahltanks und 1 PE-Batterietank
- Zusätzlich Holzvergaserheizkessel (Atmos)
- Großes Baugrundstück (1.324 m²)
- Angrenzend Nutzfläche LNF (Art Wald) 3.290 m²
- Kleiner geschützter Garten vorm Haus
- Gepflegte Gartenanlagen
- Ruhige und bevorzugte Lage
- Gute Verkehrsanbindung

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zum [Immobilienvideo](#).



1108_immobilie



1108_hausansicht_1



1108_hausansicht_2



1108_hausansicht_3



1108_hausansicht_9



1108_hausansicht_10



1108_hausansicht_11



1108_hausansicht_5



1108_hausansicht_7



1108_hausansicht_8



1108_hausansicht_4



1108_nebengebäude_1



1108_nebengebäude_2



1108_terrasse_1



1108_hausansicht_6



1108_hausansicht_12



1108_luftaufnahme_4



1108_luftaufnahme_3



1108_luftaufnahme_6



1108_luftaufnahme_2



1108_auffahrt_1



1108_eg_flur_2



1108_eg_flur_3



1108_eg_flur_1



1108_eg_gaeste_wc_1



1108_eg_gaeste_wc_2



1108_eg_gaeste_wc_3



1108_wohnzimmer_1



1108_wohnzimmer_2



1108_wohnzimmer_3



1108_wohnzimmer_4



1108_esszimmer_1



1108_esszimmer_2



1108_esszimmer_3



1108_kueche_1



1108_kueche_2



1108_dg_flur_1



1108_dg_flur_2



1108_dg_flur_3



1108_dg_zimmer_1.1



1108_dg_zimmer_1.2



1108_dg_zimmer_1.3



1108_dg_gaeste_wc_1



1108_dg_gaeste_wc_2



1108_dg_zimmer_2.1



1108_dg_zimmer_2.2



1108_dg_zimmer_2.3



1108_dg_zimmer_2.4



1108_dg_bad_1



1108_dg_bad_2



1108_dg_bad_3



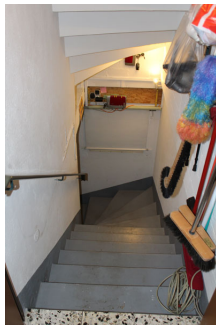
1108_dg_zimmer_3.1



1108_dg_zimmer_3.2



1108_dg_zimmer_3.3



1108_keller_niedergang_1



1108_kg_flur_1



1108_kg_flur_2



1108_kg_flur_3



1108_kellerraum_2.1



1108_kellerraum_2.2



1108_kellerraum_1.1



1108_kellerraum_1.2



1108_kellerraum_1.3



1108_heizung_1



1108_heizungskeller_1



1108_oelkeller_1



1108_Inf_1



1108_Inf_2



1108_Inf_3



1108_Inf_4



1108_Inf_5



1108_Inf_6



1108_Inf_7



1108_Inf_8



1108_Inf_9



1108_Inf_10

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.