



Beispielbild / Demo-Objekt

Photo by Stephan Bechert / Unsplash (<https://unsplash.com/@steve4c>)

## Toller Bungalow in bester Lage

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> Ext-25  
Objektnummer

 1996  
Baujahr

 260 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 1.800 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

 4  
Zimmer

## Die Immobilie

Sie möchten in einem tollen Bungalow wohnen und gleich einziehen - ganz ohne lästige Renovierungsarbeiten?

Das Haus ist aktuell in drei separate Einheiten aufgeteilt, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind. Je nach Bedarf kann also ein großzügiges Einfamilienhaus entstehen oder auch eine Einliegerwohnung integriert werden.

Im Inneren wurden alle Details im Hinblick auf eine perfekte Wohnqualität optimiert. So wurde beispielsweise der Grundriss modern und offen gestaltet: Markante Sichtlinien und große Fensterflächen lassen alle Wohntage hell und großzügig wirken.

## Flächen

Wohnfläche	<b>260 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>45 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche	<b>700 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Balkone	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>37 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1996</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Bauweise	<b>Fertigteile</b>
Dachform	<b>Mansarddach</b>
Energietyp	<b>Passivhaus</b>
Erschließung	<b>ortsüblich erschlossen</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
gewerbliche Nutzung möglich	<b>ja</b>

## Ausstattung

Rund um der Bungalow wurde viel Arbeit und Liebe in die Außen- und Gartengestaltung gesteckt. Der terrassenförmig angelegte Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Hier gibt es auch einen mit Regenwasser gespeisten Brunnen, der sich Bestens zur Bewässerung der Blumenbeete und Pflanzen eignet.

In den Sommermonaten kann auf der großzügigen Süd-Terrasse gemütlich unter der Markise die Sonne genossen werden. Die komplette Haustechnik ist durchdacht und bietet viele Extras für einen hohen Wohnkomfort. Die Immobilie verfügt über eine Klimaanlage. Eine zentrale Musikanlage ist mit allen im Haus und auf der Terrasse verteilten Lautsprechern verbunden.

Die Immobilie kann mit diversen gestalterischen Highlights aufwarten: Beispielhaft sind zu nennen sind hier ein durchdachtes Farbkonzept nach Designvorlagen, moderne Holztreppen, hellgrauer Sichtbeton im Industrial Style mit Fußbodenheizung sowie die von einem Bootsbauer individuell angefertigte Holzvertäfelung von Wand und Türen - alles genau abgestimmt auf die hell lasierte Holzbalkendecke.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Etagenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung</b>
Befuerung	<b>Alternativ, Warmwasser-Elektroheizung, Holz-Hackschnitzel</b>
Bodenbelag	<b>Teppich, Fertigparkett, Laminat</b>
Sicherheitstechnik	<b>Polizeiruf</b>

- |                   |                      |                |
|-------------------|----------------------|----------------|
| ✓ Abstellraum     | ✓ DV-Verkabelung     | ✓ DVBT-Empfang |
| ✓ Kamin           | ✓ rollstuhlgerecht   | ✓ Sauna        |
| ✓ seniorengerecht | ✓ Wasch-/Trockenraum | ✓ Wintergarten |

## Lage & Infrastruktur

Der Wind rauscht durch die Baumwipfel der wunderschön anzusehenden alten Baumbestände. Drei große Buchen zieren das wunderschöne Grundstück, welches an einer idyllischen Seitenstraße eines wald- und seenreichen Ortsteils von Obergockelbek gelegen ist.

Der im Norden von Obergockelbek gelegene Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage im Grünen aus, dennoch sind die Hotspots von Obergockelbek schnell via ÖPNV zu erreichen. Familien mit Kindern finden hier ein ruhiges und verkehrsarmes Wohnviertel - vorwiegend mit Einzelbebauung - vor. Sämtliche Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. ist fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Auch die unmittelbare Umgebung ist sehr grün, alle Straßen und Wege sind in sehr guten Zustand.

Ausblick	Seeblick
Distanz zum Flughafen	<b>130,0 km</b>
Distanz zur Autobahn	<b>20,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>6,0 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>12,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>16,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>10,0 km</b>
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	<b>5,0 km</b>
Distanz zum See	<b>21,0 km</b>
Distanz zu Sportanlagen	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Naherholungsgebiet	<b>16,0 km</b>

## Preise

Nettokaltmiete	<b>1.600 €</b>
Kaltmiete	<b>2.172 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>572 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>286 €</b>
Warmmiete	<b>2.458 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>ja</b>

## Energieausweis

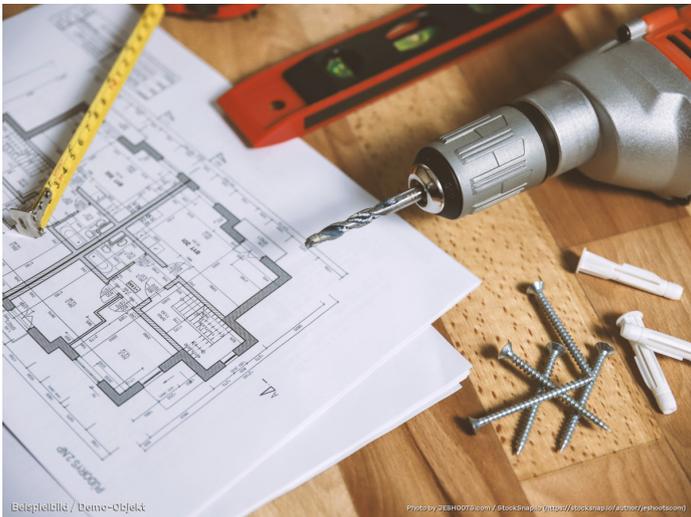
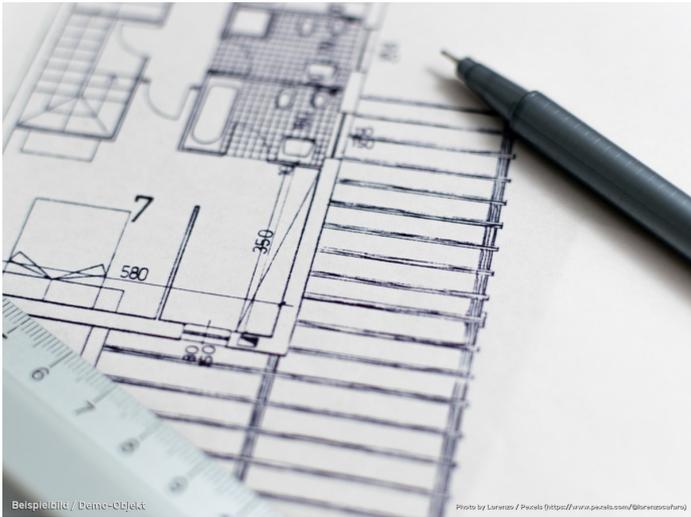
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.03.2024</b>
Endenergiebedarf	<b>270 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Flüssiggas (eigener Tank)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>14.03.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Grundrisse



## Kontakt

Dieter Demo

E-Mail **dieter.demo@immonex.one**  
Telefon **+49 9999 1234568**  
Mobil **+49 12345 987654321**  
Fax **+49 9999 1234569**

immonex.ONE DEMO Immobilien

Demo-Allee 1, 99999 Demostadt

E-Mail (Zentrale) **info@immonex.one**  
Telefon (Zentrale) **+49 9999 1234567**