

Charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung zu verkaufen

22969 Witzhave, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 8016



Wohnfläche ca.: **150 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **440.000 EUR**



Charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung zu verkaufen

Objekt ID	8016
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	22969 Witzhave
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	150 m ²
Nutzfläche ca.	200 m ²
Grundstück ca.	1.000 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1951
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,24 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	440.000 EUR



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie ist eine charmante Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Das Baujahr der Immobilie ist 1951, und sie verbindet den klassischen Charme vergangener Tage mit modernen Annehmlichkeiten.

Objektdetails:

Gesamtwohnfläche: 150 qm
Grundstücksgröße: ca. 1000 qm
Anzahl der Zimmer: 6
Anzahl der Schlafzimmer: 4
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der Terrassen: 2

Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet eine Wohnfläche von ca. 64 qm. Sie ist seit dem 01.08.2021 vermietet, wodurch eine Nettomiete von 700,00 € erzielt wird. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, einem Bodenraum, einem Keller, einem Vollbad, einer Küche und einer Terrasse. Eine moderne Sanierung erfolgte im Jahr 2019, einschließlich des Einbaus einer effizienten Brennwertheizung.

Doppelhaushälfte:

Die Doppelhaushälfte mit einer Fläche von ca. 88,43 qm befindet sich derzeit im Leerstand, bietet jedoch großes Potenzial. Sie besteht aus 3 Zimmern, einem Vollbad, einer Küche, einer Terrasse und einem Keller. Die Beheizung erfolgt über eine Nachtspeicherheizung.

Diese Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung ist eine ideale Investitionsmöglichkeit für Käufer, die sowohl ein Eigenheim suchen als auch die Chance auf zusätzliche Mieteinnahmen nutzen möchten. Die Mischung aus klassischem Charme und modernem Komfort macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.06.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Alternativ
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Willkommen in Witzhave, einem charmanten Ort, der etwa 20 km östlich von Hamburg liegt. Die idyllische Lage wird durch die Nähe zum Sachsenwald, dem größten Waldgebiet Schleswig-Holsteins, perfekt abgerundet.

Witzhave erstreckt sich inmitten einer ansprechenden Nachbarschaft mit modernen Neubauten. Die nächstgrößeren Städte Tritttau und Reinbek sind schnell erreichbar und bieten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Hier finden sich auch Ärzte aller Fachrichtungen sowie Schulen und KITAS für die Kleinen. Die intakte Natur des Sachsenwalds beginnt quasi vor der Haustür, und Naturliebhaber können die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen.

Ein vielfältiges Freizeitangebot, zum Beispiel Fussball, Tennis, Hallenhockey, Volleyball, Gymnastik und die Freiwillige Feuerwehr bieten Abwechslung für die komplette Familie.

Die exzellente Verkehrsanbindung macht Witzhave besonders attraktiv. Die Auffahrten zur BAB 24 Hamburg-Berlin und zur BAB 1 Hamburg-Lübeck sind nur wenige Minuten entfernt, was eine bequeme Anreise in die Hansestadt und darüber hinaus ermöglicht. Für Pendler ist dies ein entscheidender Vorteil, um schnell und unkompliziert die wichtigsten Autobahnen zu erreichen.

Die Buslinie 333 der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (VHH) durchquert Witzhave und stellt eine direkte Verbindung zu den benachbarten Städten Tritttau und Hamburg her. Zusätzlich bietet sie Anschluss an die U-Bahn Linie U2 (U Steinfurther Allee) der Hamburger Hochbahn im Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Diese hervorragende Anbindung ermöglicht es den Bewohnern von Witzhave, die Vorzüge des städtischen Lebens in Hamburg zu genießen, ohne auf die ländliche Idylle verzichten zu müssen.

Witzhave ist nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern vielmehr ein Ort des Wohlfühlens. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, grüner Umgebung und exzellenter Verkehrsanbindung macht diesen Ort zu einer attraktiven Wahl für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.





Wohnzimmer



Wohnzimmer m. Blick Küche-Ofenanschluss



Blick Wohnzimmer in Küche



Blick von Wohnzimmer in Küche





Flur vom Wohnzimmer zum Eingang



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Blick vom Flur in Vorbau Eingang



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Gästezimmer





Badezimmer (1)



Badezimmer (2)

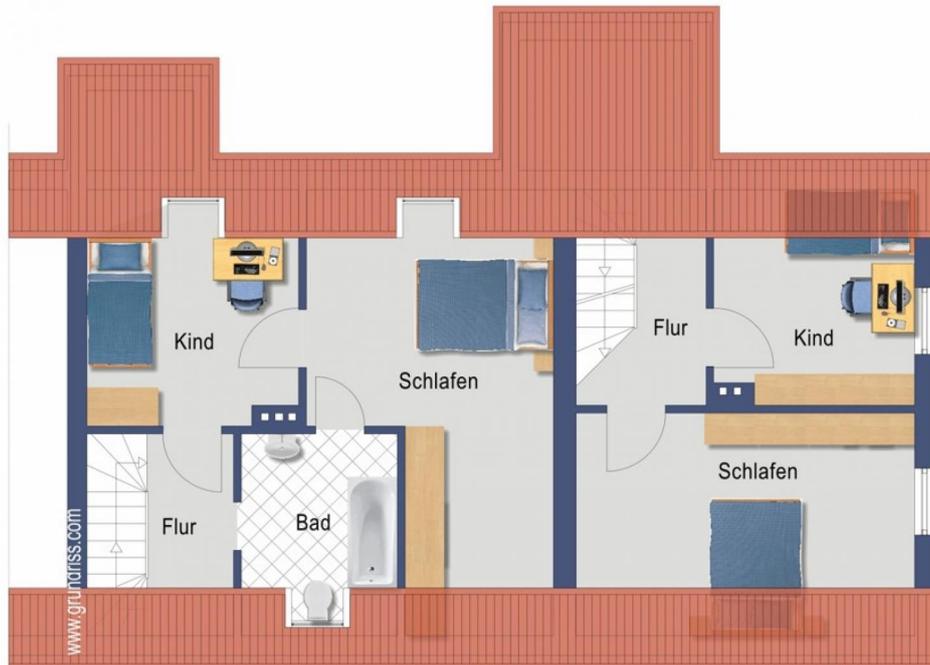






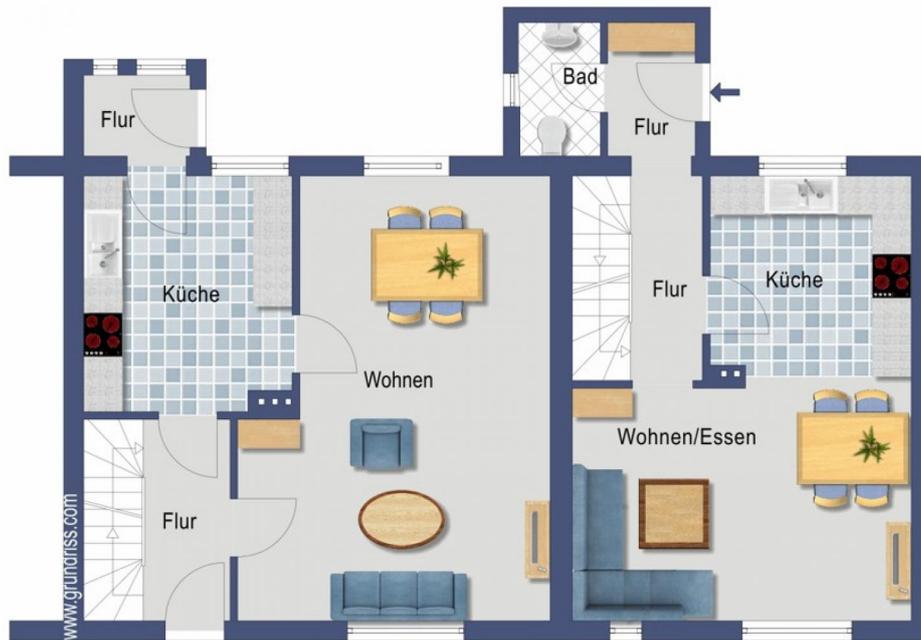
Grundriss

Grundriss 1. OG



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss Keller

