

# Exposé

## Einfamilienhaus in Blomesche Wildnis

### Reetdachhaus mit Blick auf die Elbe und Deichzugang



Objekt-Nr. OM-295267

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

25348 Blomesche Wildnis  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.367,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	8,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wahnsinnslage!

Vom oberen Geschoss genießt man den Blick über den Deich auf die Elbe und kann den Schiffen nachträumen. Das geräumige Wohnzimmer verfügt über Panoramafenster über die gesamte Breite. Der Fußboden besteht aus Echtholzparkett. Daran schließen sich eine gemütliche kleine Hausbar sowie ein Gästezimmer.

Auf der mittleren Etage befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Wanne. Man kann über eine kleine Außentreppe auf die Terasse gelangen.

Im Erdgeschoss gelangt man durch den "Windfang", ein abgeschlossener Bereich für die Garderobe, in die Eingangshalle. Sie verbindet die Küche, das Gästebad, den HWR und ein weiteres Schlafzimmer mit dem großen, ballsaalartigen Wohnzimmer.

Es erstreckt sich über die gesamte Breite und hat eine enorm hohe Decke. Auch hier wurde nur hochwertiges Parkett und Holzvertäfelungen verwendet. Ein Kamin sorgt für zusätzliche Wärme und Wohlbehagen. Von hier gelangt man auf die große Terasse mit Blick nach Westen auf den Deich. Es ist komplett ruhig!

## Ausstattung

Im ganzen Haus wurde sehr viel Holz verwendet, an den Wänden und auf dem Fußboden, was dem Haus Charakter verleiht.

Die Raumaufteilung ist bemerkenswert. Es gibt verschiedenen Ebenen und auch die Zimmer selbst sind unterschiedlich hoch. Es gibt zahlreiche Abstellmöglichkeiten, 2 Keller, 1 Gartenhaus (Holz) und eine Garage (massiv mit Automatiktür).

Dazu kommen noch viele Details wie automatische Jalousien, Einbauschränke, versteckte Waschbecken in den meisten Räumen, Geheimzimmer und einen Lastenaufzug für Geschirr, der von der Küche über das untere Wohnzimmer bis ins Obergeschoss führt.

Nun fragen Sie sich vermutlich, warum das alles und bei der unschlagbaren und unverbaubaren Lage zu diesem Preis...

Ja, es ist noch etwas zu tun. Je nach Geschmack und Anspruch sollte man sich auf folg. Maßnahmen einstellen:

Das Dach sollte in Teilen erneuert werden. Die Bäder entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Bei der Küche ist es vielleicht eher Geschmackssache. Das Parkett würde ich abschleifen lassen (jedenfalls im Bereich der Terrassentür), der Teppichboden muss grundgereinigt werden.

Aber: Sachverständige haben die Substanz als "tadellos" beschrieben. Die Elektrik ist in Ordnung. Viele Dinge wurden nach und nach erneuert, zuletzt zB die Eingangstür und diverse Fenster (3fach-Verglasung).

Die Gasheizung wird durch Solarthermie unterstützt. Sie dürfte ca. 15 Jahre alt sein.

Das Haus wurde in den 80ern umfassend saniert und gedämmt.

Ein Energieausweis wurde erstellt. Ergebnis: Klasse E mit 130 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Unterm Strich also eine tolle Gelegenheit - so eine Lage bekommt man selten!

Besichtigung und weitere Informationen gerne!

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Genial! Nur 1 Km hinter Glückstadt und doch schon auf dem Land. Nur 1 Straße - auf der einen Seite Felder auf der anderen der Deich (Elbe). Das Grundstück ist kaum einsehbar, das Haus liegt hinter einem liebevoll angelegten Bauerngarten.

Hinter dem Haus verläuft ein kleiner Bach. Über eine eigene Brücke gelangt man direkt an den Deich. Eine riesige Spielwiese für Kinder und reichlich frische Luft inklusive!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Etwas zurückgelegen....



Aufgang zur Terasse hinten

# Exposé - Galerie



Direkt hinterm Deich



Blick vom Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Obergeschoss

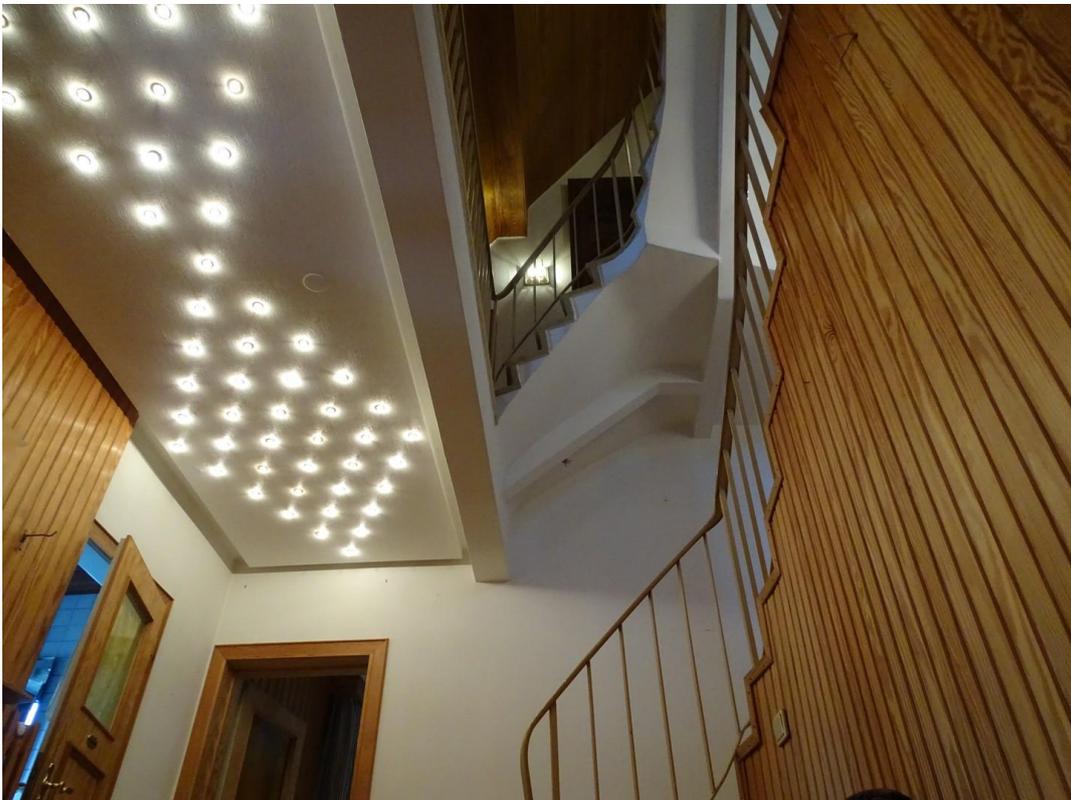


Bar mit Tresen

# Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer mit Kamin



Eingangshalle -Blick nach oben

# Exposé - Galerie



Küche



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Garten

# Exposé - Galerie



Blick von oben auf Deich



gemütlicher Barbereich OG

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer Mitte



2. Schlafzimmer Mitte

# Exposé - Galerie



3. Schlafz. Mitte m Notausgang



Treppenhaus von ganz oben

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Wandteppich



Vordergarten

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer OG



Bad

# Exposé - Galerie



gr. Wohnz. EG mit Terasse

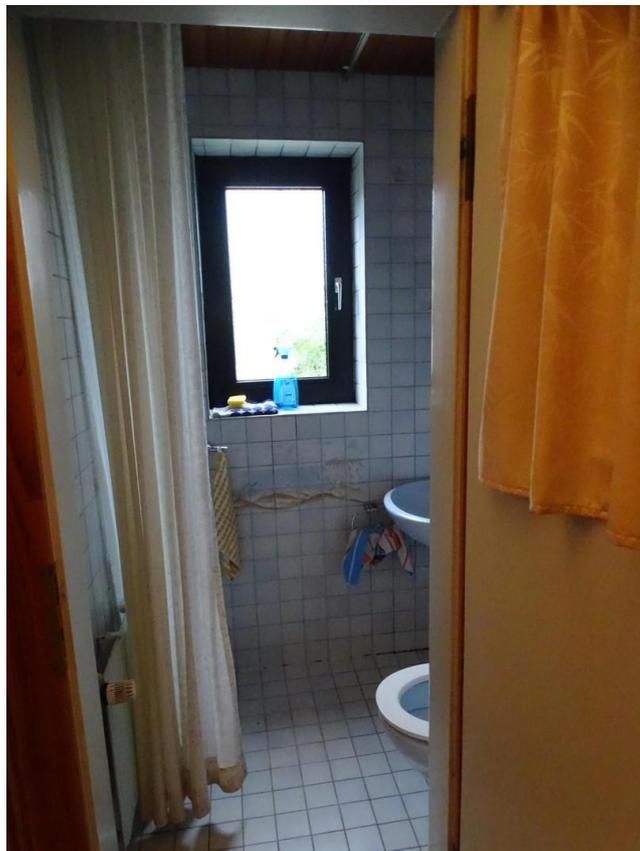


Eingangshalle

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Mitte



Gästebad mit Dusche

# Exposé - Galerie



HWR im EG



Schlafzimmer im EG

# Exposé - Galerie



die Grundstücksgrenze



Terrasse mit Deichblick

# Exposé - Galerie



Blick von der Terasse



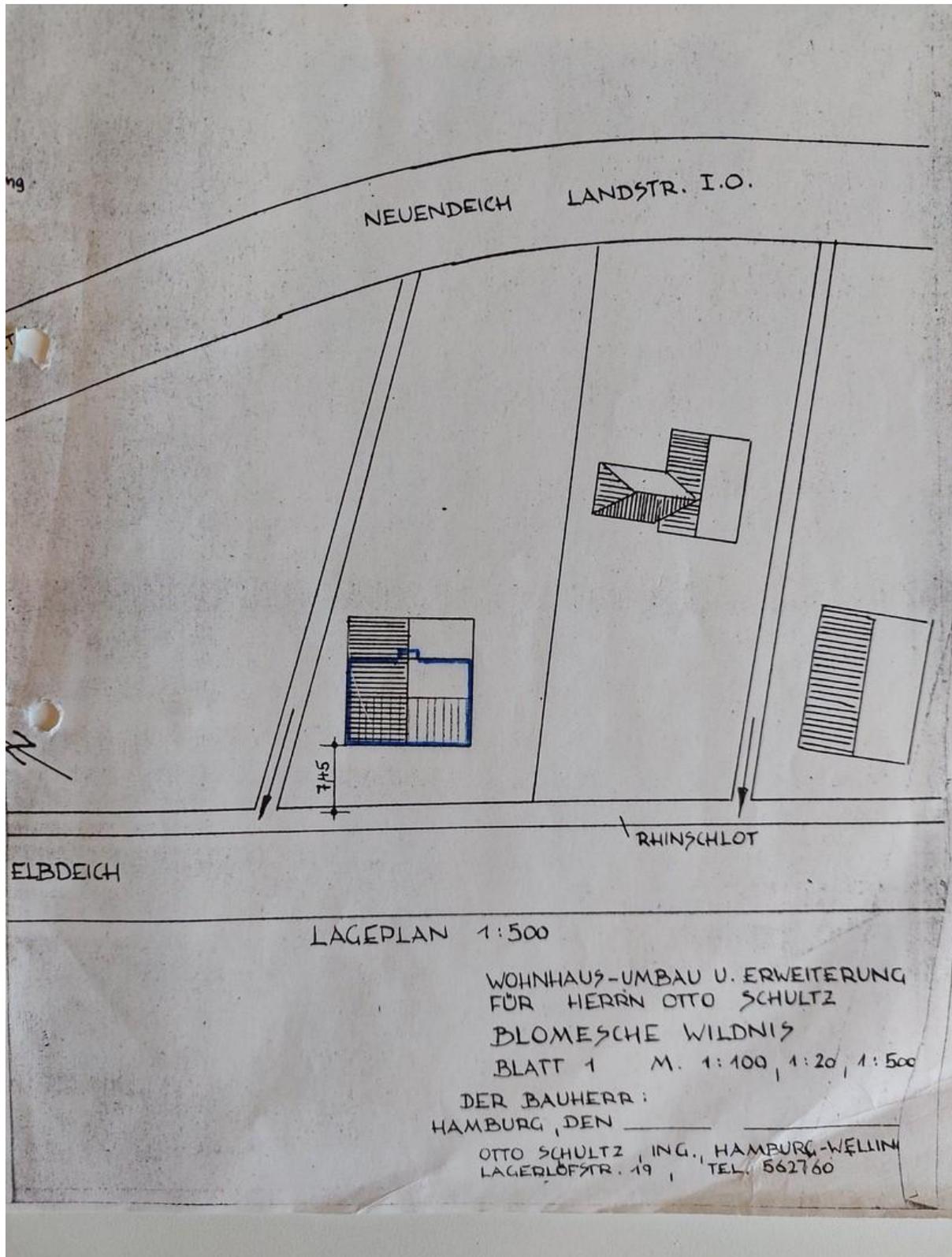
Terasse von unten

# Exposé - Galerie



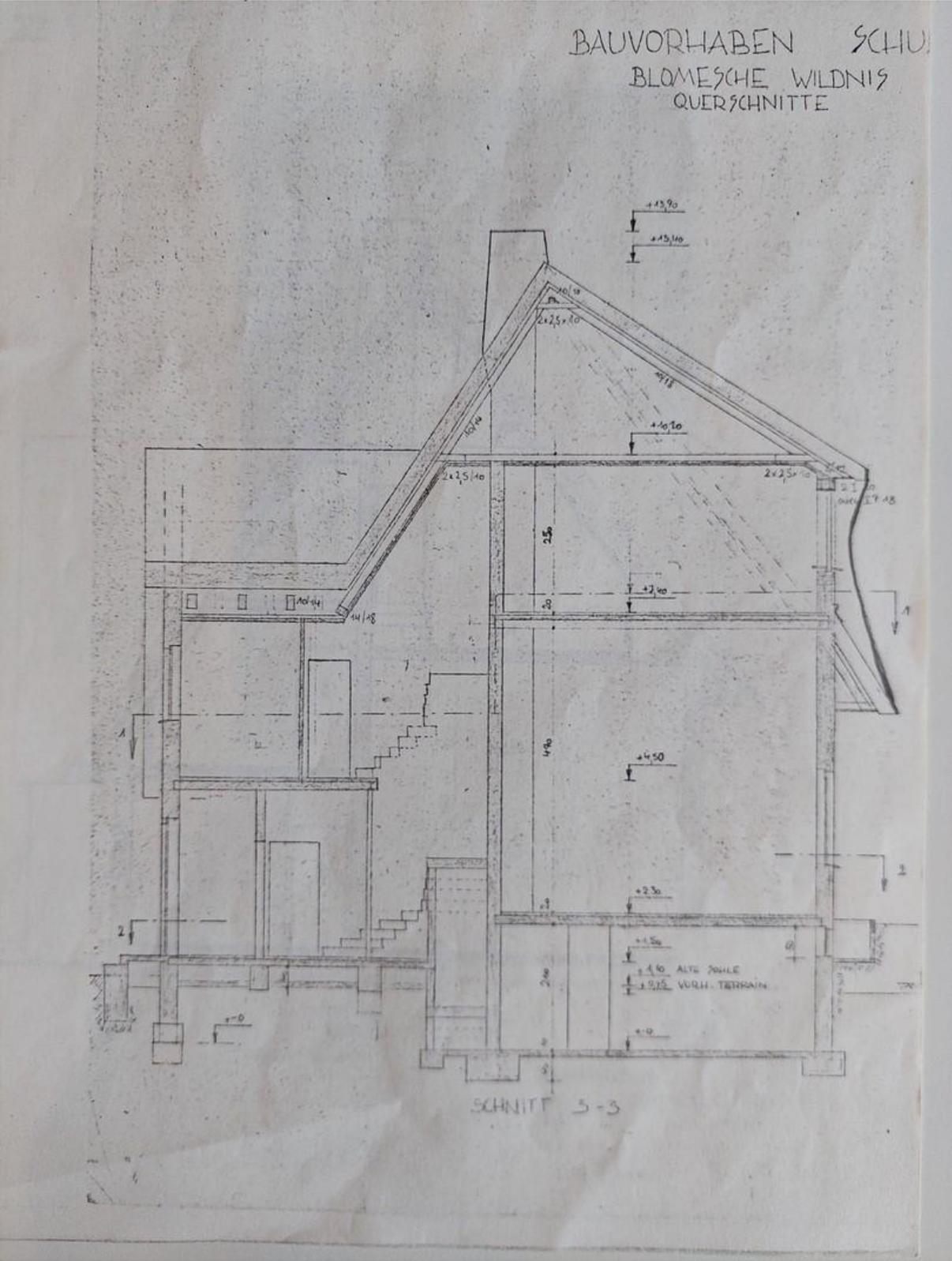
ein Püuschen gefällig....

# Exposé - Grundrisse



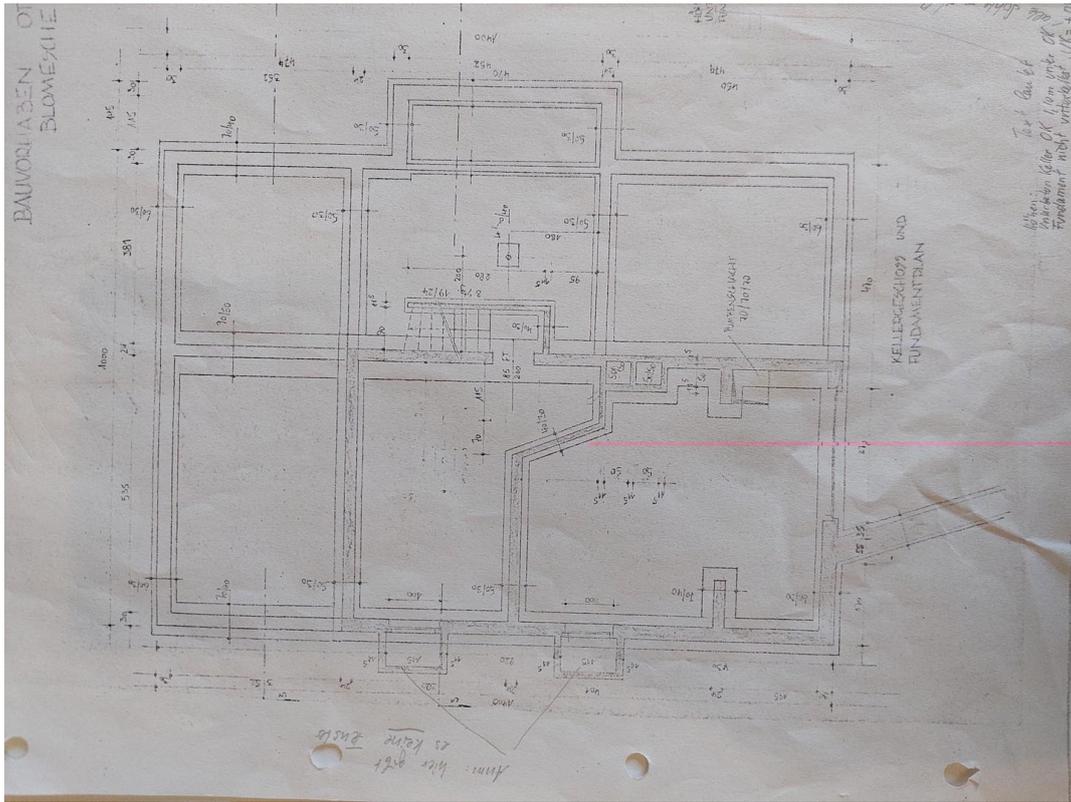
Lageplan

# Exposé - Grundrisse

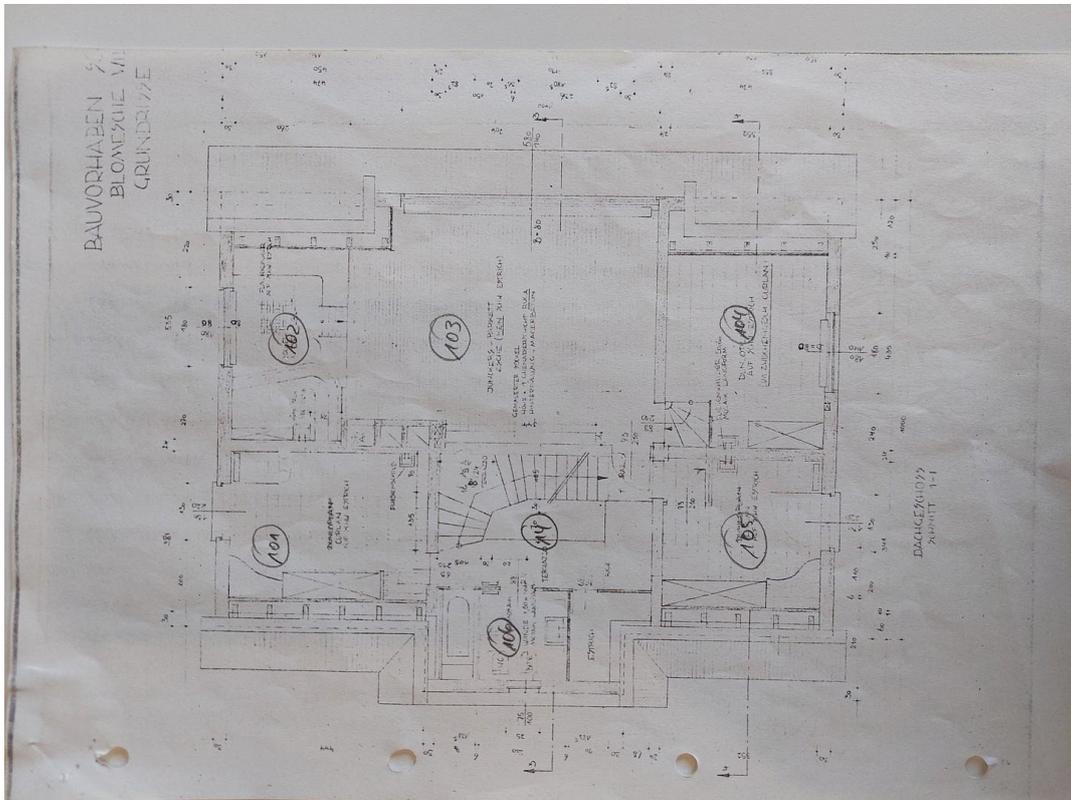


Querschnitt

# Exposé - Grundrisse

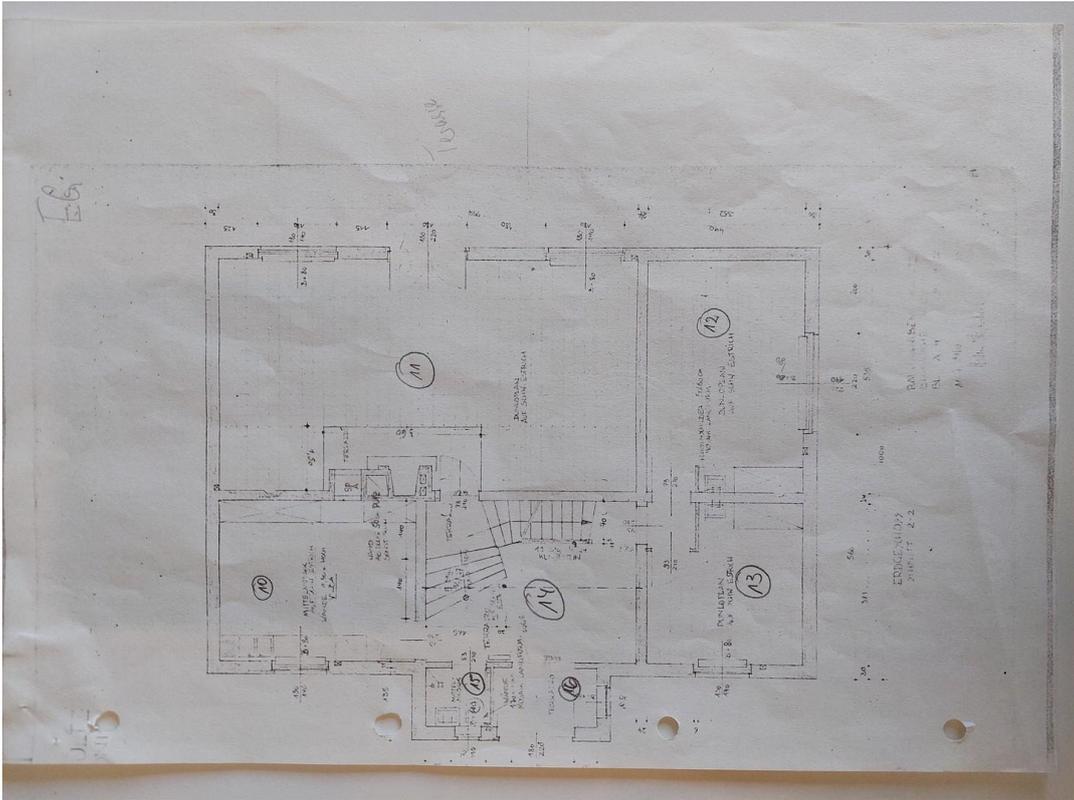


Grundriss



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss