

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Objektnummer ARI26061

**Provisionsfrei für Käufer: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Südwest-Terrasse & Traumgarten in Aumühle**

## **Eckdaten**

**Kaufpreis** **775.000,00 €**

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

<b>Wohnfläche</b>	<b>114,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>41,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>700,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.04.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>46.38</b>
<b>Energieträger</b>	<b>ERDGAS LEICHT</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

## Lage

### *Rückzugsorte im Obergeschoss*

*Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume. Das Schlafzimmer im Dachgeschossbereich wirkt durch die Holzflächen und die sichtbare Dachkonstruktion besonders gemütlich. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.*

### *Zwei Bäder – komfortabel im Alltag*

*Das Haus verfügt über zwei Badezimmer. Ein Bad ist als klassisches Familienbad mit Badewanne ausgeführt und wirkt durch Tageslicht freundlich und angenehm. Das zweite Bad ergänzt die Abläufe im Haushalt und bietet zusätzlichen Komfort.*

### *Keller mit Mehrwert – inklusive Sauna*

*Der Keller bietet wertvolle Nutzfläche für Vorräte, Hobby, Fitness oder Werkstatt. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Sauna – Ihr privater Rückzugsort für Entspannung zu Hause.*

### *Parken bequem am Haus*

*Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze im Carport zur Verfügung – komfortabel, wettergeschützt und direkt am Haus.*

### *Aumühle – grün, ruhig, hervorragend angebunden*

*Aumühle zählt zu den schönsten Villenvororten Hamburgs. Eingebettet in den Sachsenwald, bietet Aumühle unmittelbare Nähe zur wunderschönen Natur und viele Freizeitmöglichkeiten. Angebote des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Der Bahnhof Aumühle mit S-Bahn-Anschluss Richtung Hamburg liegt in der Nähe, ebenso mehrere Bushaltestellen. Die Autobahn A 24 erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto*

### *POIs in der Nähe*

- Bahnhof Aumühle (S-Bahn Richtung Hamburg)*
- Bushaltestelle Aumühle, Ernst-Anton-Straße*

### *Hinweis zur Käuferseite*

*Es handelt sich um eine reine Innenprovision – Käufer zahlen keine Provision.  
Eine moderne Lagekarte stellen wir Ihnen gern im Exposé zur Verfügung.*

*Wenn Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Südwest-Terrasse, wunderschönem Garten mit Teich, Keller mit Sauna und Carport-Stellplätzen in Aumühle suchen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen dieses besondere Zuhause gern persönlich.*

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

## Objektbeschreibung

*Willkommen im Eichenweg 6a in 21521 Aumühle – einem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1999, das ruhiges Wohnen im grünen Villenvorort mit einer komfortablen Anbindung nach Hamburg verbindet. Auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie Privatsphäre, viel Grün und einen liebevoll angelegten Garten.*

*Das Haus bietet insgesamt ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, ergänzt um ca. 41 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Die durchdachte Aufteilung mit 4 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 2 Bädern eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein stimmiges Zuhause in bester Umgebung legen.*

### *Wohnen mit Atmosphäre – Erdgeschoss*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, einladender Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und schönem Blick in den Garten. Sichtbare Holzbalken und die warme Holzdecke schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen rundet das Wohlfühlambiente ab und sorgt in der kühleren Jahreszeit für gemütliche Stunden.*

*Die Küche ist praktisch angebunden und überzeugt mit einer Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie bequem nach draußen – perfekt für das Leben drinnen und draußen.*

### *Südwest-Terrasse & Gartenidylle*

*Ein besonderes Highlight ist die Südwest-Terrasse: Sonne am Nachmittag und Abend, entspannte Stunden nach Feierabend und ein wunderbarer Platz für Gäste.*

*Der Garten präsentiert sich sehr gepflegt und liebevoll gestaltet – mit einem kleinen Teich als charmantem Blickfang. Hier finden Gartenfreunde ebenso ihr Glück wie alle, die einfach Ruhe und Natur genießen möchten.*

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

## Sonstiges

**.GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist Annette Radden Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

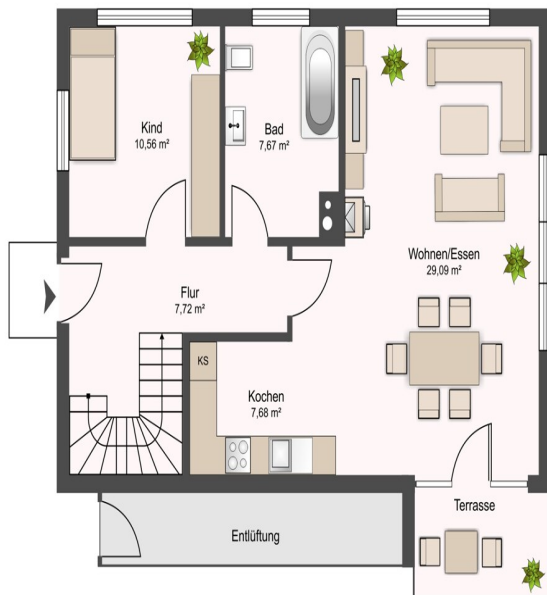
Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



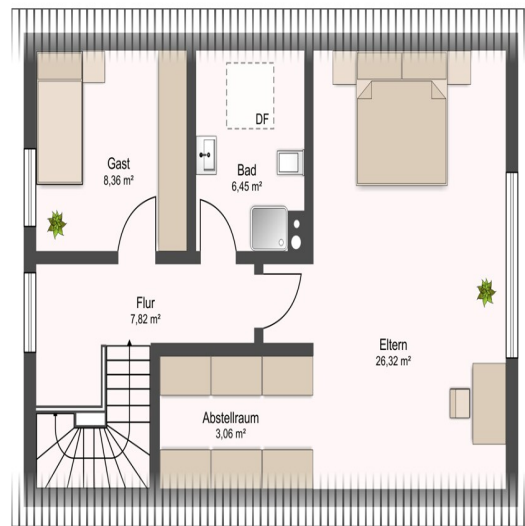
Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Erdgeschoss

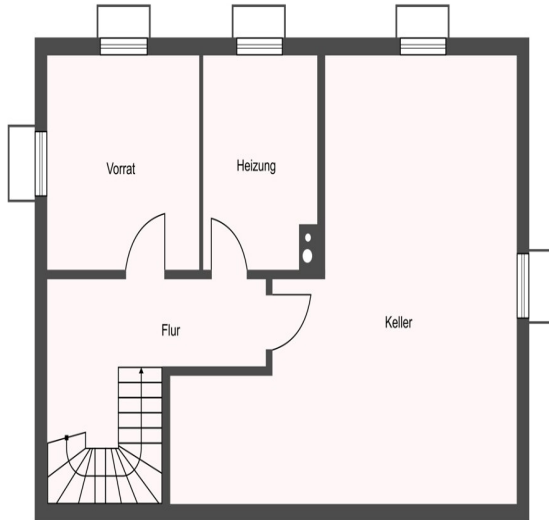


Obergeschoss

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Kellergeschoss

# Immobilienmakler Sachsenwald

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:[info@radden-immobilien.de](mailto:info@radden-immobilien.de)

[Online ansehen](#)