

# WILLKOMMEN ZUHAUSE...

Deichreihe 7, 25572 Sankt Margarethen

Immobilien-Nr. 4947



**Über 210 m<sup>2</sup> FamilienTRAUM  
inkl. Einliegerwohnung mit Blick  
auf die Elbe \* URLAUBSfeeling  
GARANTIERT \***



## Immobilienbeschreibung

Dieses von uns zu vermittelnde Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung wurde im Jahr 1976 neu auf- und angebaut. Es liegt in sehr ruhiger und traumhafter Lage direkt am alten Elbdeich mit herrlichem Blick auf die Unterelbe. HIER betreten Sie Ihr neues ZUHAUSE mit sofortigem Wohlfühleffekt ! Ein besonderes Highlight \*\*\* die großzügige teilüberdachte Dachterrasse von ca. 55 m<sup>2</sup> mit unendlich weiter Panorama-Aussicht \*\*\* Das Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen riesigen Wohnbereich, einen großzügigen Essbereich mit Zugang zur Küche, ein helles Duschbad, einen Abstellraum sowie zwei Schlafräume. Vom Flur aus gibt es eine Auszientreppe zum Dachboden. Hier finden Sie noch ein Gästezimmer sowie Abstellmöglichkeiten vor. Die modernisierte Einliegerwohnung mit separatem Eingang liegt im Erdgeschoss. Diese Wohnung ist zur Zeit vermietet und verfügt über einen großen hellen Eingangsbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster, einen Abstellraum sowie eine schöne große Wohnküche. Eine Garage, eine Werkstatt mit Fahrradraum sowie eine separate Dusche mit WC (Anbau im EG) gehört zusätzlich noch zu diesem Traum-Angebot ! Sie suchen ein neues Zuhause/ Feriendomizil für sich, Ihre Familie und Freunde? Dann sind Sie hier genau richtig !!! Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

## Lagebeschreibung

Die Gemeinde Sankt Margarethen im Kreis Steinburg mit seinen fast 1.000 Einwohnern, liegt in der Metropolregion Hamburg sehr idyllisch an der Elbmündung unweit von Brunsbüttel und der Mündung des Nord Ostsee Kanals. Die Gemeinde hat bereits mehrfach die Auszeichnung ....Schönes Dorf....erhalten. Vor Ort befindet sich ein praktischer Arzt und eine KITA, außerdem ein vielfältiges Warenangebot. Auch eine Grundschule befindet sich vor Ort, sowie die Freiwillige Feuerwehr. Zur Gesamtschule in Wilster (10 km) fährt der Schulbus. Das Gymnasium ist in Brunsbüttel (10 km), wo sich auch das Krankenhaus befindet. Für erholsames Radfahren oder Wandern entlang der Elbe bieten sich geeignete Wege ins umliegende Marschland an. Über die A 23 fahren Sie die ca. 80 km in einer Stunde bis Hamburg. Das Nationalgetränk ist der Damenlikör St. Margarethen, mit dem gerne bei geselligen Veranstaltungen im ehemaligen Gasthaus ‚Dolling Huus‘ angestoßen wird.



## Daten:

## Kaufpreisreduziert

Kaufpreis:	339.000,- € VB 299.000,- €
Courtage:	Keine Käufercourtage
Wohnfläche:	ca. 211 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 449 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Baujahr:	1976
Modernisiert:	2021
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger:	Gas
Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Endenergiewert:	159,9kWh/(a m <sup>2</sup> )
Bj. Wärmeproduzenter:	2005 - 2015

## Extras

- herrlich ruhige Wohngegend
  - sonnige teilüberdachte ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohlfühlterrasse im OG
  - grün angelegter Garten
  - helle Einbauküchen mit Elektrogeräten
  - Duschbad mit Fenster in der Einliegerwohnung
  - Duschbad im OG mit Fenster
  - Gasheizung im EG (Vaillant) modernisiert 2021
  - Haustür NEU 2018
  - 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster überall neuwertig
- Anbau:
- Garage
  - Werkstatt & Fahrradraum
  - Abstellraum mit Dusche und WC
  - zusätzliche Nutzfläche (Gästezimmer) im Dachboden ca. 50 m<sup>2</sup>



Weg vor dem Haus





Eingangsbereich



Diele Einliegerwohnung





Küche Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung





Badezimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer OG





Küche OG



Gästezimmer OG



Duschbad OG



Essbereich OG





Wohnbereich OG



große Dachterrasse





Blick auf die Elbe



Garten





Hausansicht



Blick vom Elbdeich auf das Haus





unendliche Weite





\*Einrichtungsbeispiel

## Grundriss Dachgeschoss

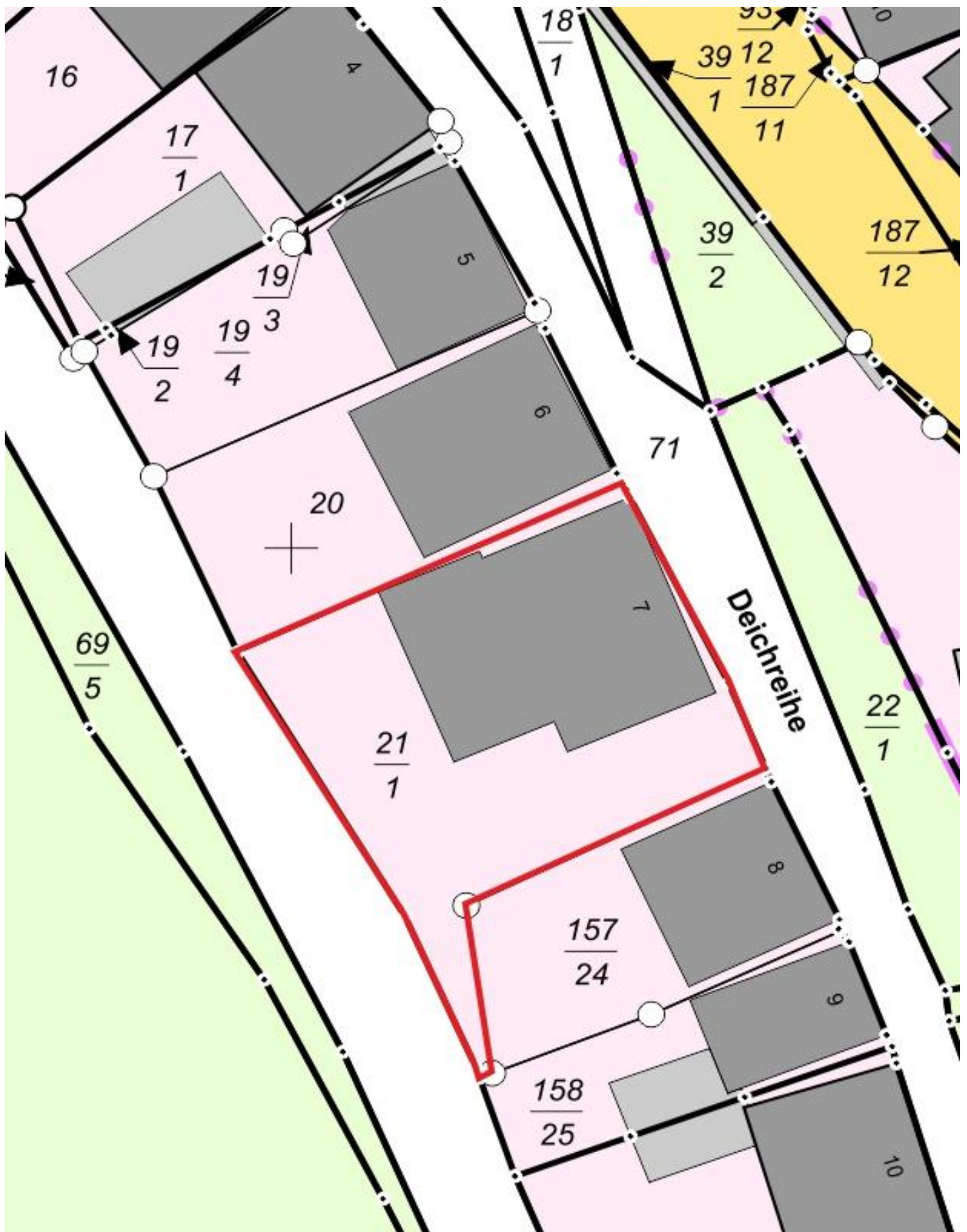




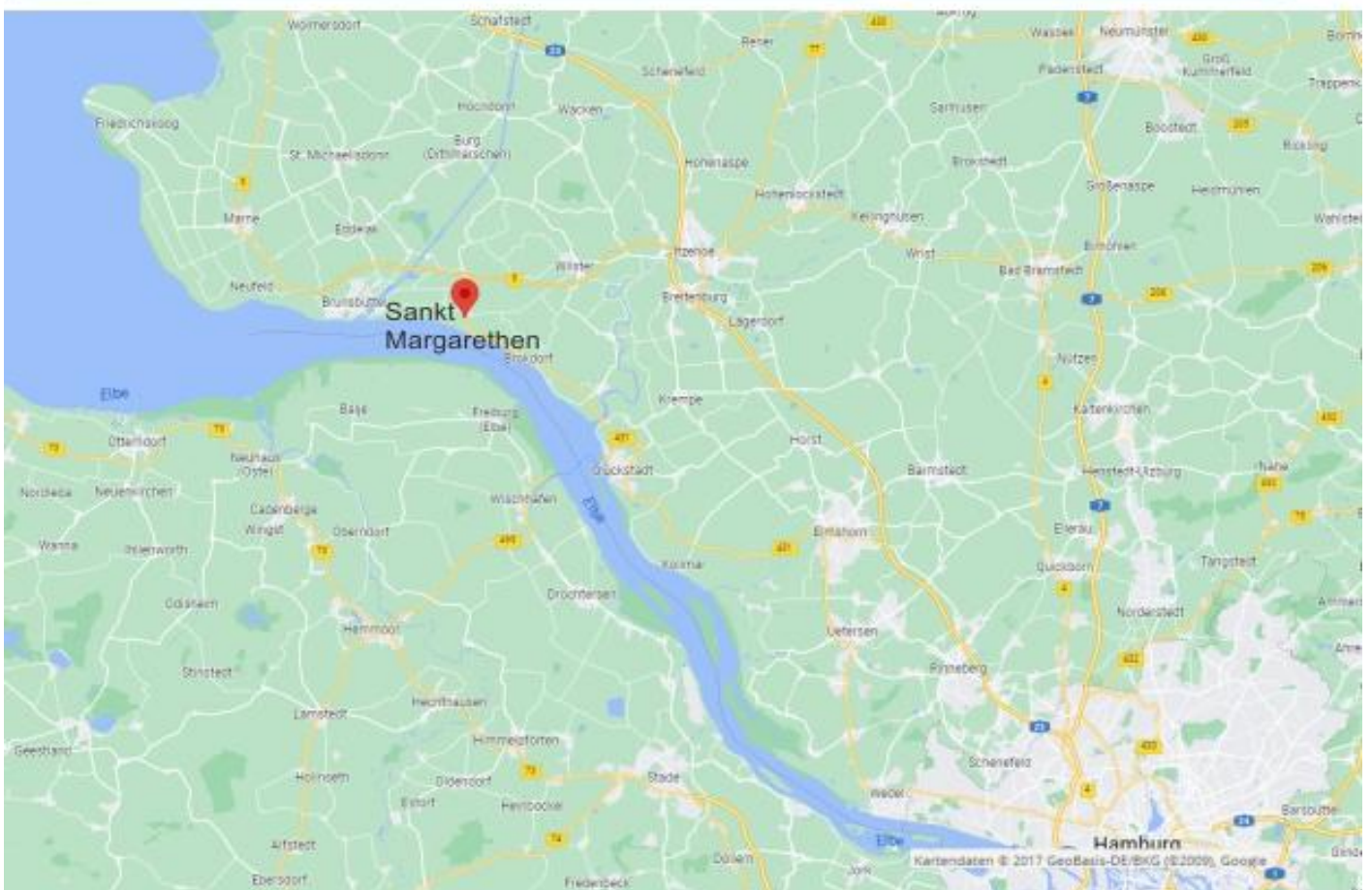
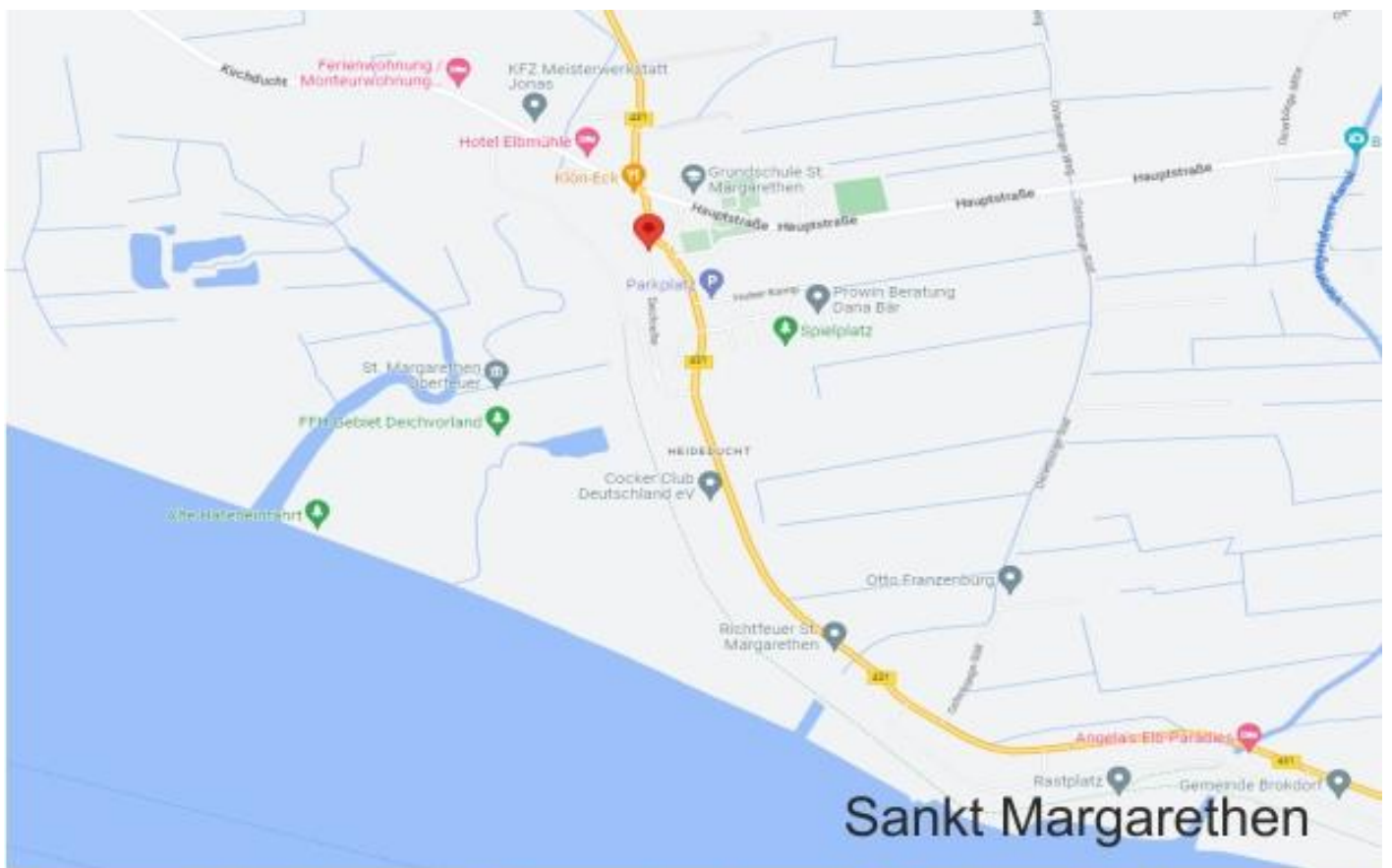
\*Einrichtungsbeispiel

## Grundriss Erdgeschoss













Hiermit zeigen wir an, dass wir beauftragt sind, für die vorstehende Immobilie Käufer nachzuweisen oder zu vermitteln. Die Auftraggeber nannten uns vorstehende Einzelheiten, die wir ohne Gewähr weitergeben. Der Käufer zahlt sämtliche zur Übernahme der Immobilie entstehende Kosten und Gebühren (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer). Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Vorkennntnis ist innerhalb von 8 Tagen schriftlich mitzuteilen. Copyright © 2018 Trepte-Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Für den gesamten Inhalt des Exposés besitzt die Firma Trepte-Immobilien GmbH Urheberrecht. Übernahme, Nachdruck oder Kopie - auch in nur leicht veränderter inhaltlicher oder darstellerischer Form - bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Trepte-Immobilien GmbH.