

# Renoviertes Haus mit Garage und großem Garten in Itzehoe! Otto Stöben GmbH

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.500 €
Warmmiete	1.690 €
Nebenkosten	190 €
Mietpreis pro Fläche	11,03 € (m <sup>2</sup> )
Kautions Freitext	3 NKM



## Objektbeschreibung

- Garage mit elektrischem Tor und weiterem möglichen Stellplatz vor dem Haus, sowie auf der Auffahrt
- moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten / wird dem Mieter kostenfrei zur Verfügung gestellt
- voll unterkellert, mit Heizungsraum und Lagerräumen / wird dem Mieter kostenfrei zur Verfügung gestellt
- separater Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten über eine separate Tür
- Abstellmöglichkeiten zur Lagerung im Dachboden
- 2 Bäder, 1 Gäste WC
- Schuppen im hinteren Garten
- Obstbaumbestand
- hochwertiges Parkett (Eiche) im Obergeschoss, im Untergeschoss Vinyl+ Designbelag
- teilweise elektrische Außenjalousien
- überdachte Terrasse
- Türen teilweise mit Glasausschnitt
- großer, gepflegter Garten (größtenteils eingezäunt)
- Kabelanschluss, Glasfaser bis an die Straße verlegt
- Selbstversorgung der Medien mit dem Versorger (Gas, Strom, Wasser/Abwasser, Kabel)
- keine Untervermietung / Ferienwohnungsvermietung
- Dachboden / Abstellmöglichkeiten

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	158,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	89 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	910 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	01.07.2025



## Ausstattung

Traumhafte Familienresidenz in Itzehoe, mit 158,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus überdachter Terrasse. Dieses großzügig geschnittene Haus wurden im Jahr 2022 und zuvor umfassend saniert. Das Haus befindet sich in familienfreundlicher und sehr ruhiger Lage, sowie guter Nachbarschaft in Itzehoe. Das Traumgrundstück mit großem, gepflegten Garten und einer Grundstücksfläche von ca. 910,00 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei lichtdurchflutete Ebenen und bietet somit auch Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach. Mietbeginn ist ab 01.07.2025.

Eine Gesamtwohnfläche verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Flur mit Garderobe und Treppenaufgang zum Dachgeschoss
- Gäste WC
- offener Essbereich
- offener Wohnbereich
- Küche mit moderner Einbauküche und Elektrogeräten
- Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinen- und Trockneranschluss, sowie Treppenzugang zum Keller und Tür in den Garten)
- Zimmer mit überdachter Terrasse

Obergeschoss über eine verkleidete Holzterasse zu erreichen:

- Flur
- Duschbad mit WC / Tageslichtbad

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schlafzimmer

mit elegantem Masterbad / Vollbad mit Dusche, WC und freistehender Wanne / Tageslichtbad  
Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit  
Werkstatt / Hobbyraum / Heizungsraum.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Küche	Einbauküche
Boden	Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10-2032
Endenergiebedarf	131.9
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.10.2020
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert	131.90 kWh/(-a)





Esszimmer 2. Ansicht



Küche



Küche 2. Ansicht



Terrasse



Terrassenzimmer Erdgeschoss



Garderobe Blick zum Gäste WC



Masterbad



Masterbad 2. Ansicht



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2. Ansicht



Flur Obergeschoss 21157



Arbeitszimmer Obergeschoss 2.



Arbeitszimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss 2. Ansicht



Duschbad Obergeschoss 2. Ansicht



Duschbad Obergeschoss



Vorderer Garten



Abstellmöglichkeiten



Garage



Hintere Ansicht



Hinterer Garten



HWR



Zugang zum HWR



## Ansprechpartner

Jana Loeschner  
OTTO STÖBEN GmbH  
Kirchenstraße 2  
25524 Itzehoe

Durchwahl

Mobil

Zentrale

Fax

E-Mail

+494821679711

+491722796831

+494821679711

+494316640338

[loeschner@stoeben.de](mailto:loeschner@stoeben.de)