Todendorf

Geliebtes Landleben - Zauberhaftes Anwesen in Alleinlage

Objektnummer: 25197031



KAUFPREIS: 780.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 334 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 5.807 m²

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25197031
Wohnfläche	ca. 334 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1842
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	780.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	216.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1842

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Die Immobilie





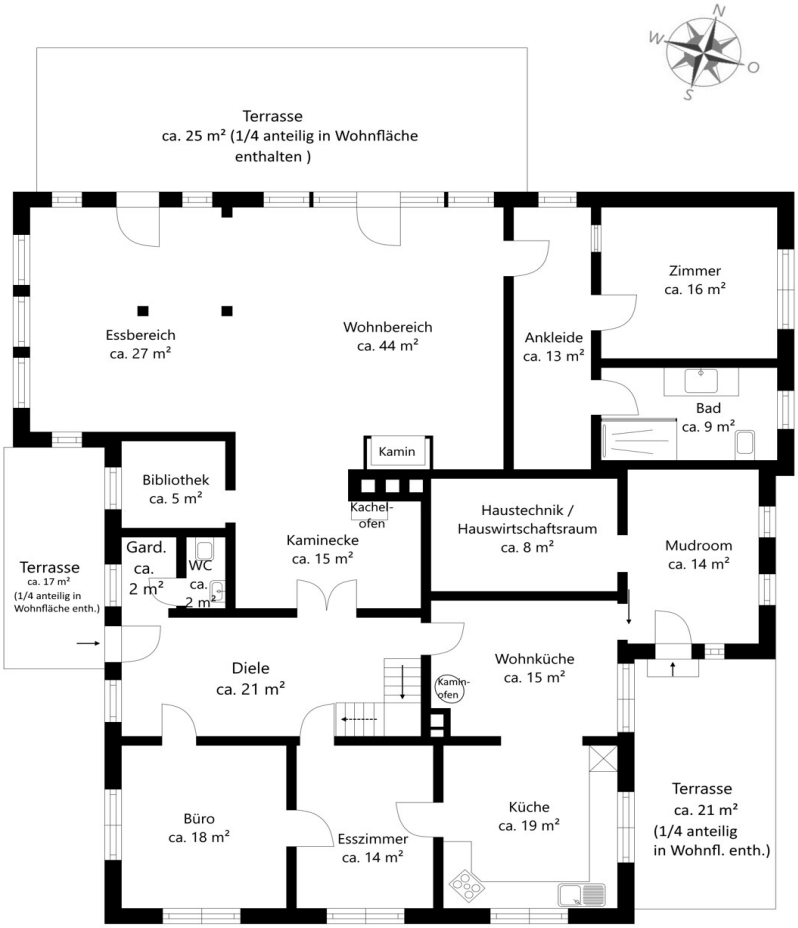
Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

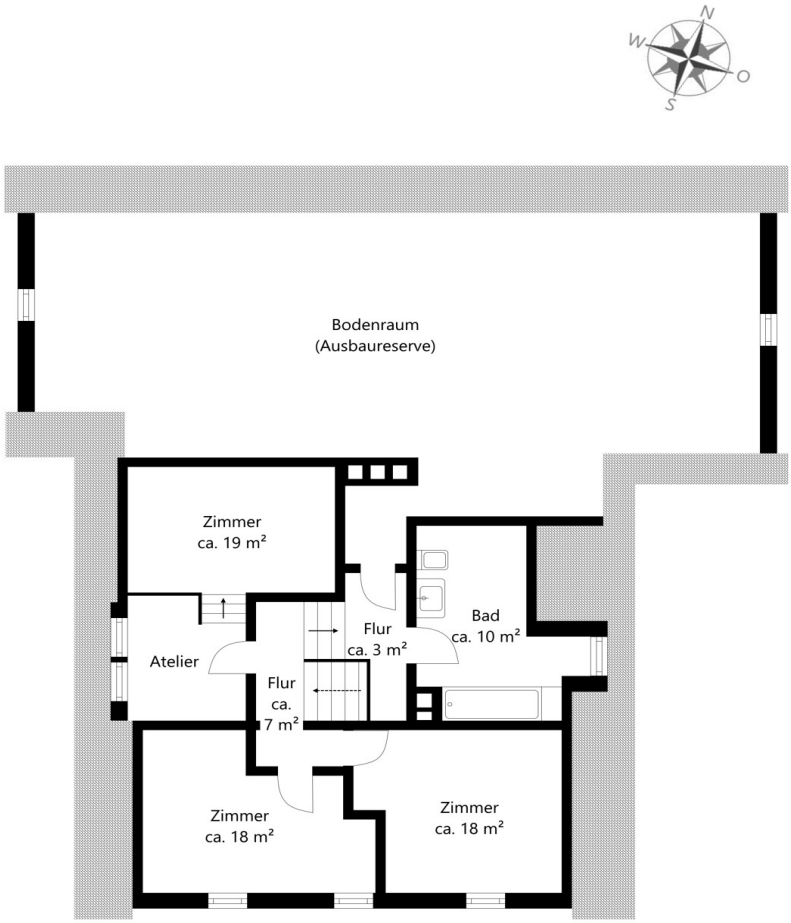
Die Immobilie



Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Ein erster Eindruck

Dieses imposante Bauernhaus aus dem Jahre 1842 befindet sich in absoluter Alleinlage außerhalb von Todendorf auf einem ca. 5.807 m² großen Grundstück, zurückgelegen und über eine eigene Zufahrt zu erreichen. Das Haus beeindruckt mit einem Fachwerk-Giebel, rotem Ziegelmauerwerk und einem großen Reetdach mit Gauben zu jeder Seite. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 334 m² und bietet vielfältige Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten.

Von der geräumigen Diele mit originalem Bodenbelag gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit freiliegenden Holzbalken und hohen Decken. Alte Stilelemente wie der offene Kamin und ein zusätzlicher dänischer Kaminofen wurden belassen, während zugleich die Sprossenfenster liebevoll modernisiert wurden und mit einem dreiteiligen, bodentiefen Fensterelement ein eindrucksvoller Blickfang sind. Der angrenzende Essbereich wird von drei Seiten belichtet, eine weitere Außentür, eingerahmt von Rundbogenfenstern unterstreicht den ursprünglichen Charakter. Eine seitliche Nische wird derzeit als Bibliothek genutzt.

Ein angrenzender Anbau bietet einen Privatbereich mit einem Schlafzimmer, einem modernisierten Duschbad sowie einem Ankleidebereich mit reichlich Schrank- und Stauflächen. Der rustikale Charme in Form der Holzbalkendecke und eines alten Stallfensters wurde gekonnt kombiniert mit dem Komfort eines gut ausgestatteten Badezimmers mit großformatigen Fliesen, einem hochwertigen Waschtisch und einer großen Walk-in-Dusche.

Die anheimelnde Wohnküche ist ein Herzstück dieses Hauses. Im vorderen Bereich steht mit einem weiteren Kachelofen eine gemütliche Teestube bereit. Von hier aus besteht Zugang zum Mudroom, einer Schleuse für Garten- und Arbeitsschuhe, Zugang zum Hauswirtschaftsraum und mit Außenzugang zur Frühstücksterrasse. Die offen anschließende Küche ist umlaufend mit Einbauschränken ausgestattet und bietet viel Arbeits- und Stauflächen. Ein separates Esszimmer und ein Büro schließen sich nacheinander an. Diese beiden Zimmer sind auch jeweils von der Diele aus zugänglich.

Ein Treppenaufgang über eine alte Holztreppe führt mit einem Absatz in das Obergeschoss. Neben zwei gleich großen Zimmern im Giebel mit altem Gebälk und Dielenboden steht ein besonderer Raum mit Gaube und einem Versatz zur Verfügung, welcher derzeit als Atelier genutzt wird. Ein Wannenbad vervollständigt hier das Raumangebot. Darüber hinaus bietet ein geräumiger Bodenraum als Ausbaureserve viel

Platz für individuelle Pläne.

Rund um das Bauernhaus bieten drei Terrassen je nach Vorliebe ein sonniges oder auch ein schattiges Plätzchen im Freien zum Verweilen. Das große Grundstück bietet verwunschene Ecken, Platz zum Gärtnern und Freiraum auf großen Rasenflächen. Zusätzlich gibt es eine große Scheune mit neuer Dacheindeckung und Elektrik, die mit großen Toren versehen nicht nur Unterstand für Fahrzeuge jeglicher Art sein kann, sondern bei Tüftlern und Bastlern die Herzen höherschlagen lässt und Raum für vieles bereit hält.

Eine elektrische Toreinfahrt, eine komplette Einzäunung des Grundstückes und diese grüne Insel inmitten Schleswig-Holsteins lassen Sie dieses Refugium sorgenlos genießen – hier können Sie Ihre persönlichen Wohn(t)räume verwirklichen und Ihre Familiengeschichte fortschreiben.

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Alles zum Standort

Todendorf liegt etwa fünf Kilometer nordöstlich der Stadt Ahrensburg im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bieten sich hier vielfältige Aktivitäten in der freien Natur. Die Gemeinde hat etwa 1.200 Einwohner, was den dörflichen Charakter unterstreicht. Neben der freiwilligen Feuerwehr gibt es in Todendorf einen Sportverein und einen Kindergarten. Eine Grundschule befindet sich in Mollhagen, alle weiterführenden Schulen sind in Bargteheide ansässig.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie sämtliche Dienstleister bieten Ihnen die nahe gelegenen Städte Bargteheide und Ahrensburg. Auch Ärzte aller Fachrichtungen, Schwimmbäder und der Anschluss an die Regionalbahn stehen Ihnen hier zur Verfügung.

In Todendorf haben Sie eine direkte Anschlussstelle an die Bundesstraße 404, über welche Sie das weitere Umland und die Ostsee-Strände gut erreichen können. So gelangen Sie in Kürze auf die A1 Richtung Hamburg oder Lübeck, ebenso auf die A21 Richtung Kiel oder auf die südlich gelegene A24.

Genießen Sie idyllisches Landleben in wunderschöner Umgebung bei guter Erreichbarkeit der Hansestädte Hamburg und Lübeck.

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 216.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1842.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25197031 - 22965 Todendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com