

Halstenbek

# Repräsentatives Architektenhaus auf parkähnlichem Grundstück mit Teich in Sackgassenlage

Objektnummer: 26106014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 867 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26106014	Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151,56 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1970		

**Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.12.2034</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>260.00 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



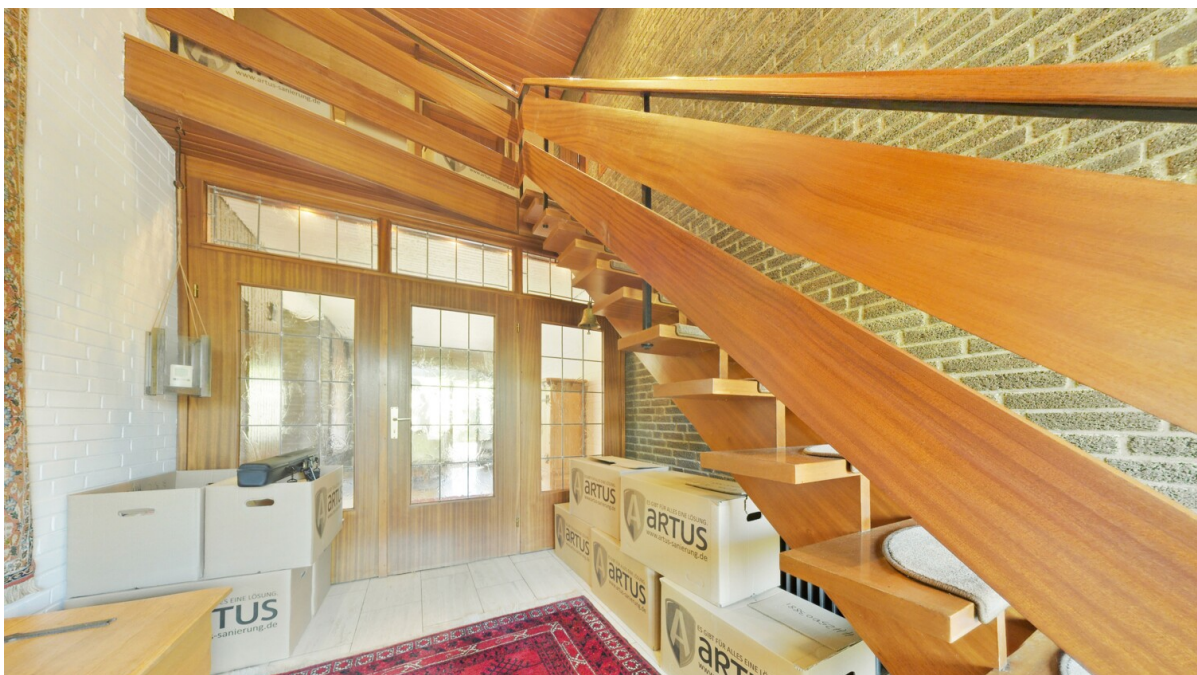
Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



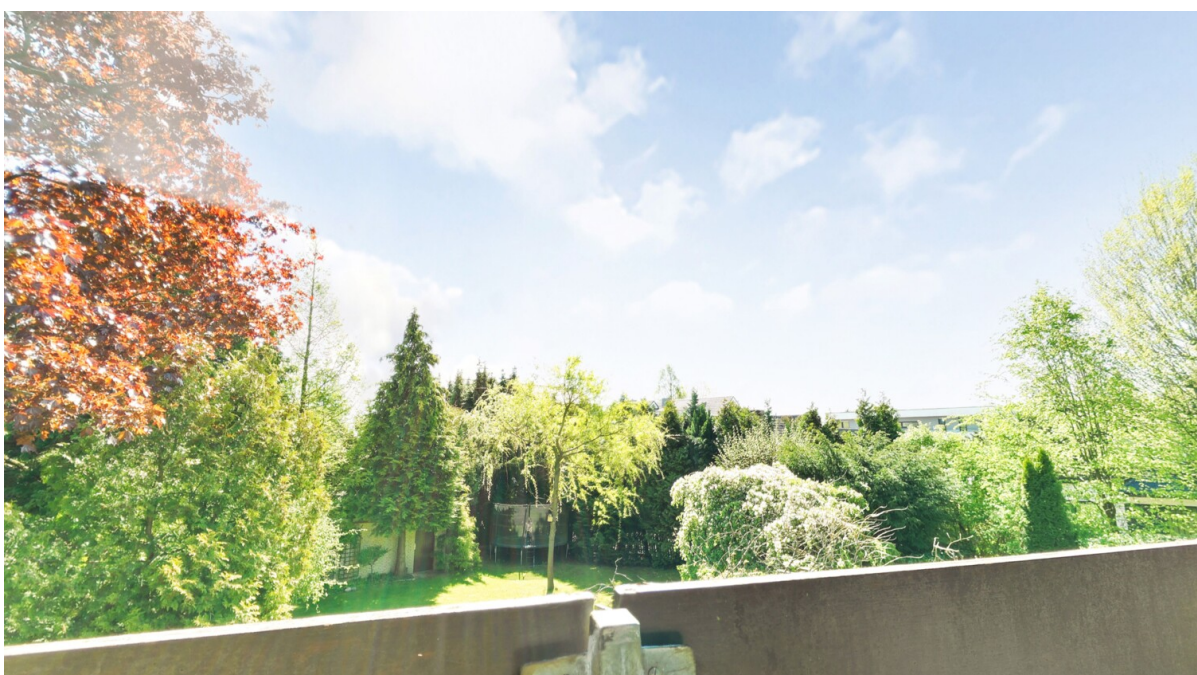
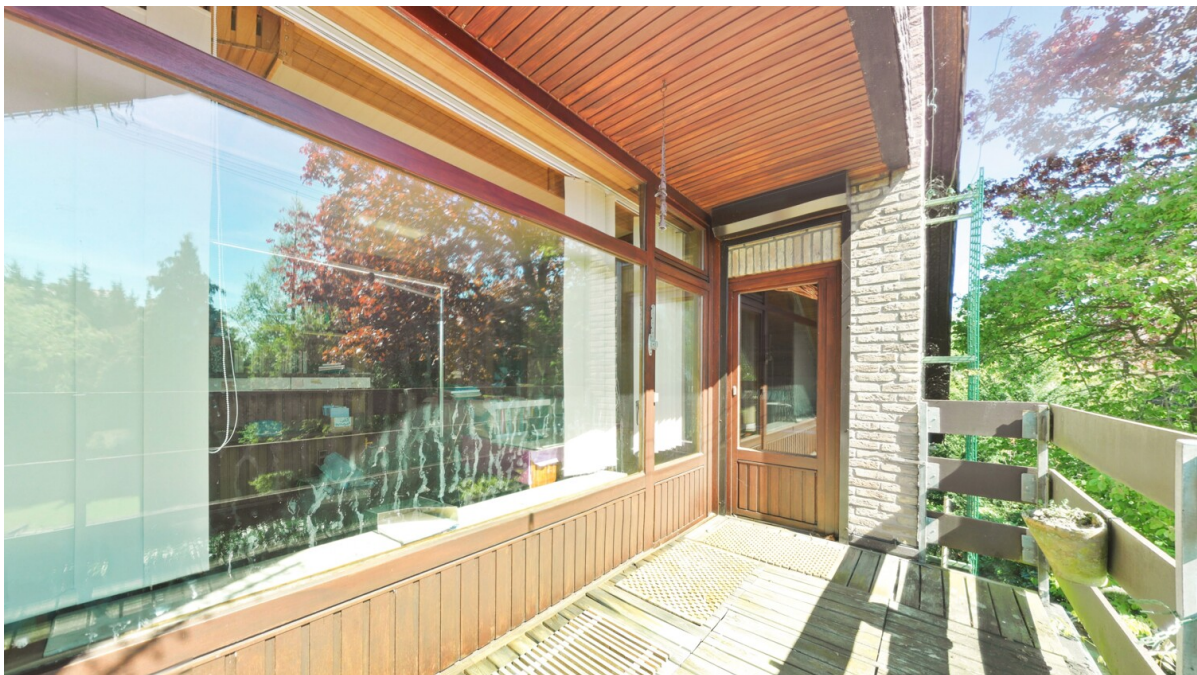
Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

## Die Immobilie

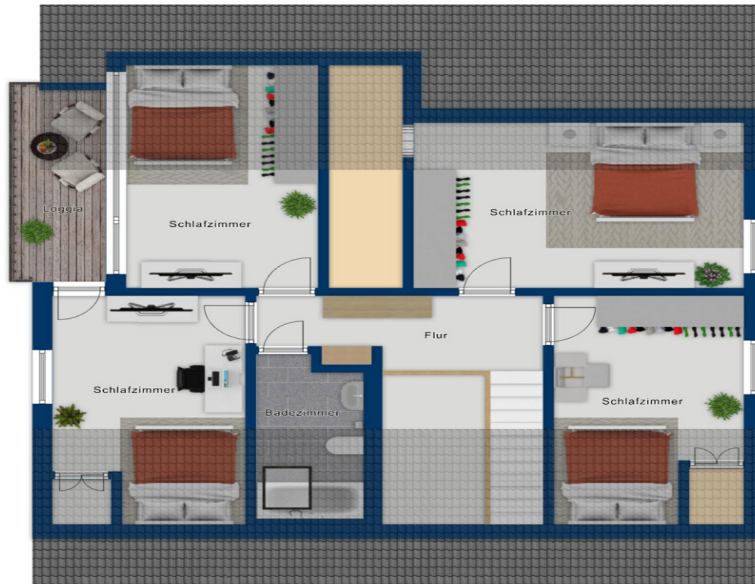


Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek

# Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstäblich

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: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 151,56 m<sup>2</sup> und einem beeindruckend großen, parkähnlichen Grundstück von ca. 867 m<sup>2</sup> ein großzügiges Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Dank der durchdachten und repräsentativen Raumaufteilung ist das Haus besonders vielseitig nutzbar und eignet sich sowohl für große Familien als auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus.

Insgesamt stehen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, davon fünf Schlafzimmer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei moderne, funktional ausgestattete Bäder sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Angebot und sorgen für hohen Wohnkomfort für die gesamte Familie sowie für Gäste.

Der weitläufige Wohnbereich mit anschließendem Essbereich schafft durch seine Offenheit und Helligkeit ein angenehmes Wohnambiente. Ein offener Kamin ist hier ein besonderes Highlight und bietet an kühlen Tagen eine zusätzliche Behaglichkeit. Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist die teilweise überdachte Terrasse, die sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Von hier genießt man einen herrlichen Blick in das gepflegte Grundstück, das durch seine parkähnliche Gestaltung und eine hochwertige, voll funktionstüchtige Teichanlage überzeugt. Die Außenanlagen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Das Grundstück ist von der Straße aus nicht einsehbar und gewährleistet so ein hohes Maß an Privatsphäre.

Mit insgesamt sechs Zimmern, fünf Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Die großzügigen Innen- und Außenbereiche sind flexibel nutzbar und schaffen ideale Voraussetzungen für Familienleben, gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen oder das Einrichten von Arbeits- und Hobbyräumen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Garage im Haus, die einen direkten Zugang zur Wohntage ermöglicht. Der Vollkeller erweitert das Platzangebot, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch praktische Abstellmöglichkeiten. Die Lage des Hauses am Ende einer Sackgasse sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehrsaufkommen.

Für Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 1998 eingebaut wurde.

**Das Haus ist gepflegt, entspricht aber nicht mehr ganz dem aktuellen Zeitgeist. Hier lassen sich individuelle Modernisierungen ganz nach dem eigenen Geschmack verwirklichen.**

**Diese Immobilie verbindet Großzügigkeit, funktionale Raumaufteilung und hochwertige Außenanlagen miteinander. Die Kombination aus repräsentativen Innenbereichen, durchdachter Anzahl an Zimmern, praktischen Ausstattungsmerkmalen wie Garage und Vollkeller sowie dem besonderen Grundstück schafft ideale Voraussetzungen.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## **Ausstattung und Details**

- repräsentative Raumaufteilung
- großzügige Wohnbereich
- eignet sich auch für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus
- offener Kamin
- teilweise überdachte Terrasse über die gesamte Hausbreite
- Loggia im Dachgeschoss
- zwei Bäder zzgl. Gäste-WC
- Vollkeller
- Garage im Haus
- großes, parkähnliches Grundstück
- hochwertige, voll funktionstüchtige Teichanlage
- Grundstück von der Straße nicht einsehbar
- Sackgassenlage

**Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## **Alles zum Standort**

**Halstenbek zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Westen Hamburgs und verbindet die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur mit einem grünen Wohnumfeld. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Pkw über die A23 als auch mit der S-Bahn schnell und bequem erreichbar.**

**Vor Ort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten sowie sämtliche Schulformen zur Verfügung. Darüber hinaus bietet Halstenbek ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot mit einem aktiven Vereinsleben für Jung und Alt.**

**Die von Baumschulen geprägte Gemeinde überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Spazier- und Radwegen. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und der Nähe zu Hamburg macht Halstenbek zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26106014 - 25469 Halstenbek**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Pierre Rosenberg**

---

**Hauptstraße 63, 25462 Rellingen**

**Tel.: +49 4101 - 80 80 41 0**

**E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**