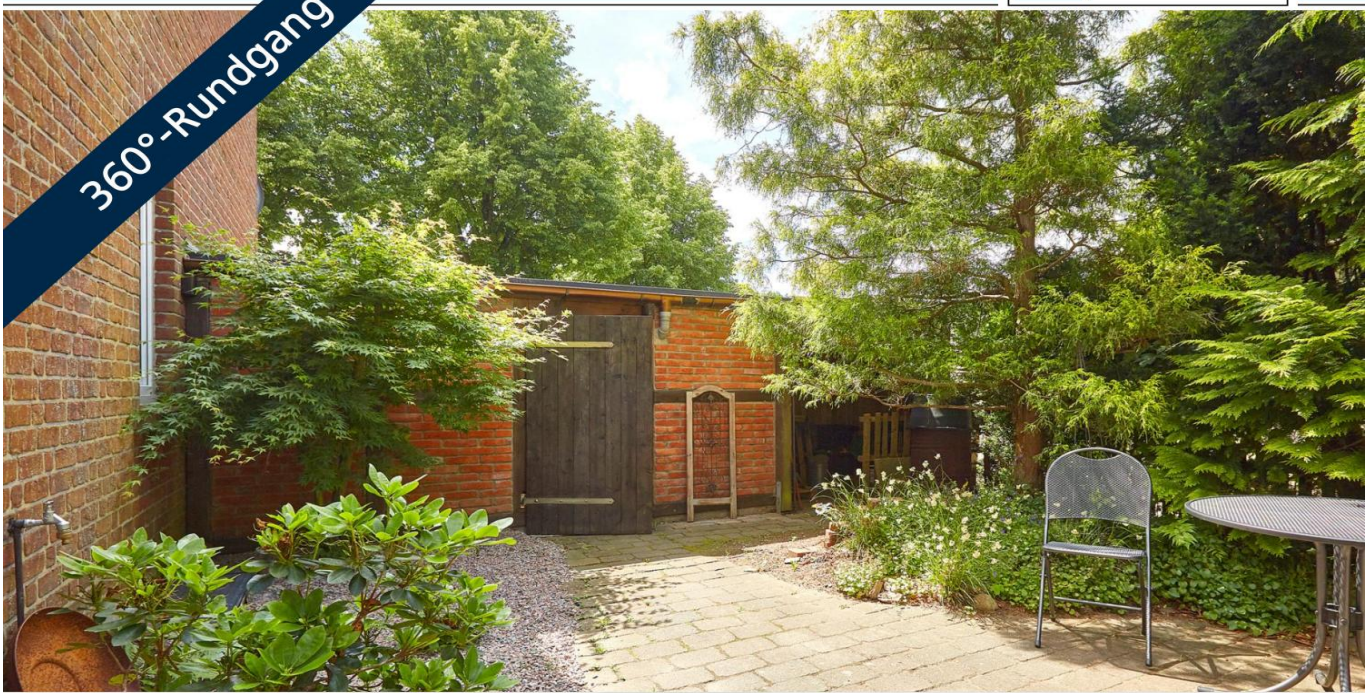


Tremsbüttel

Architektonisches Kleinod mit Charakter

Objektnummer: 26197018

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 282 m²

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

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

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Auf einen Blick

Objektnummer	26197018	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1984	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	108.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



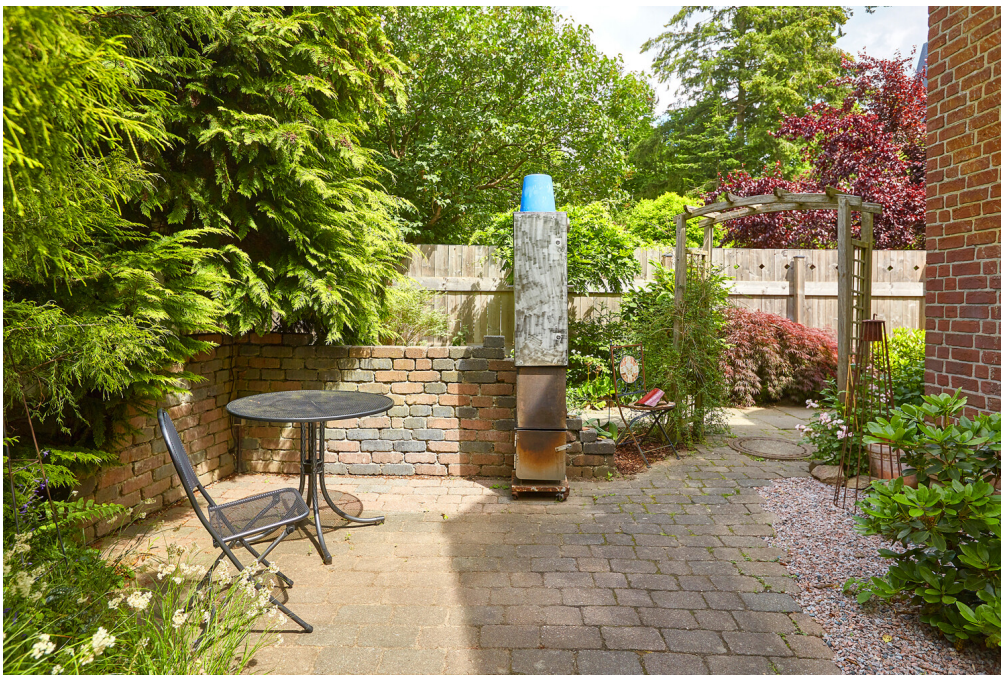
Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



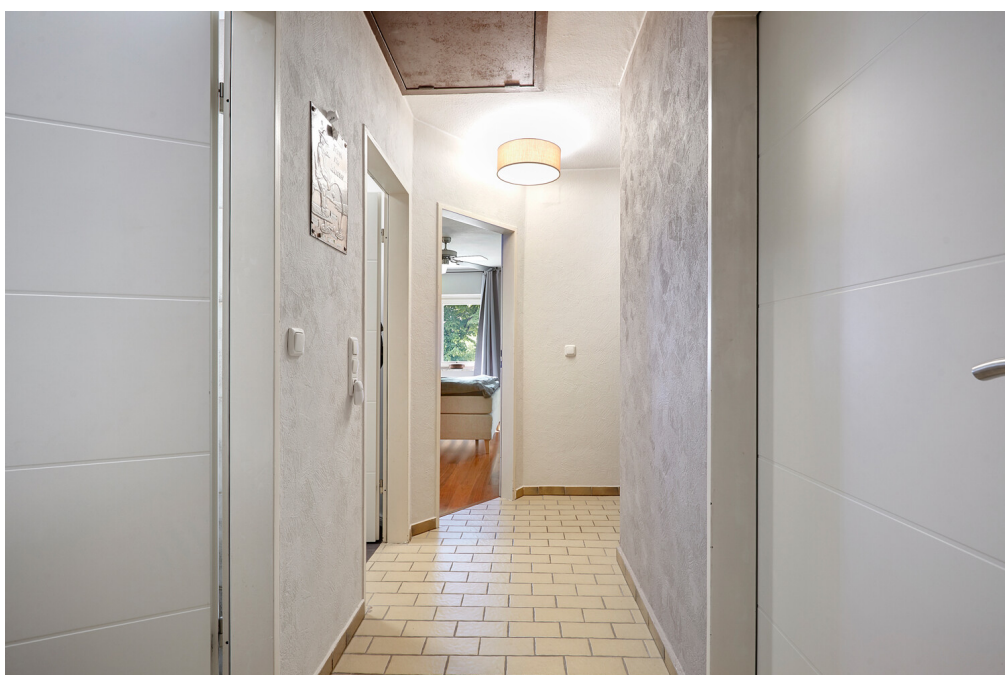
Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



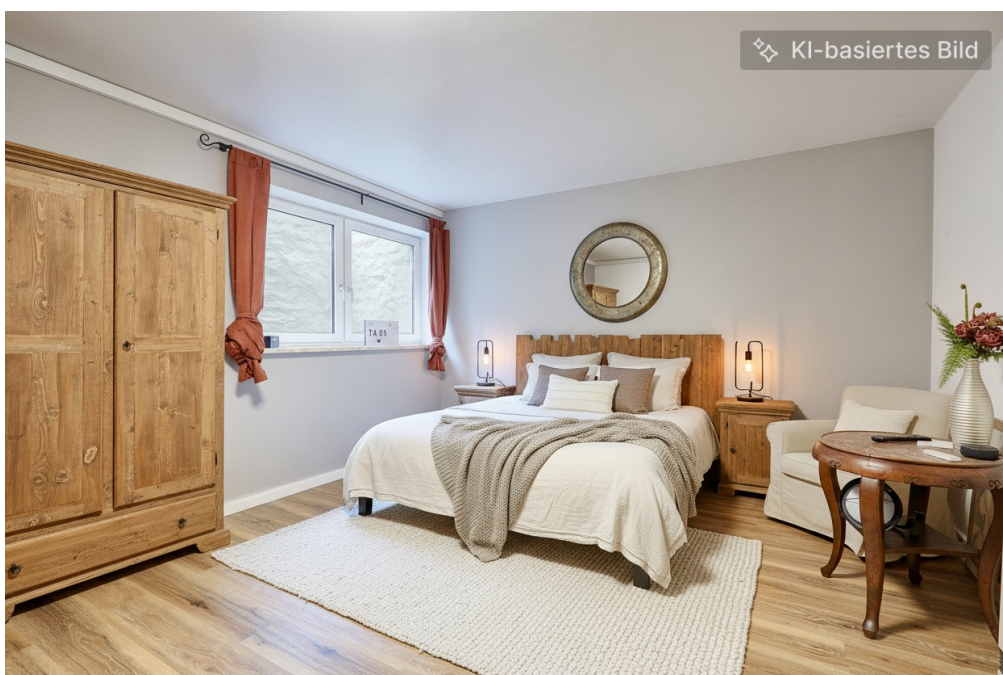
Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Die Immobilie



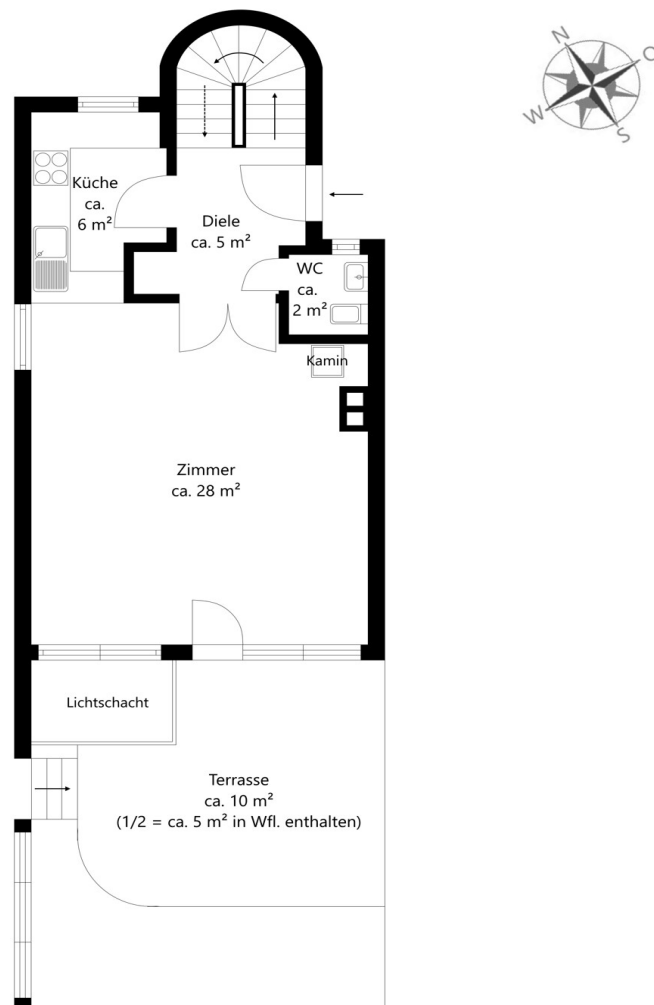
Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

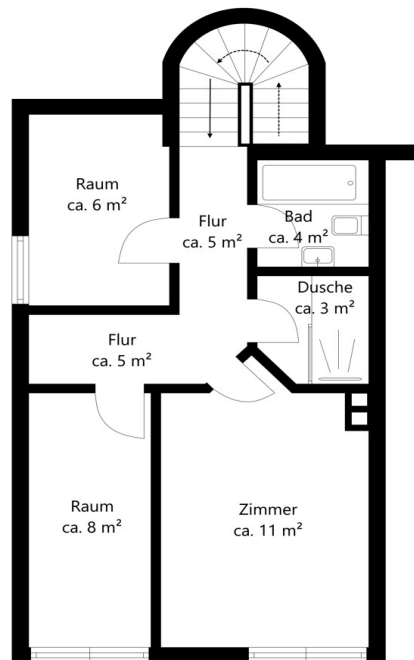
Die Immobilie

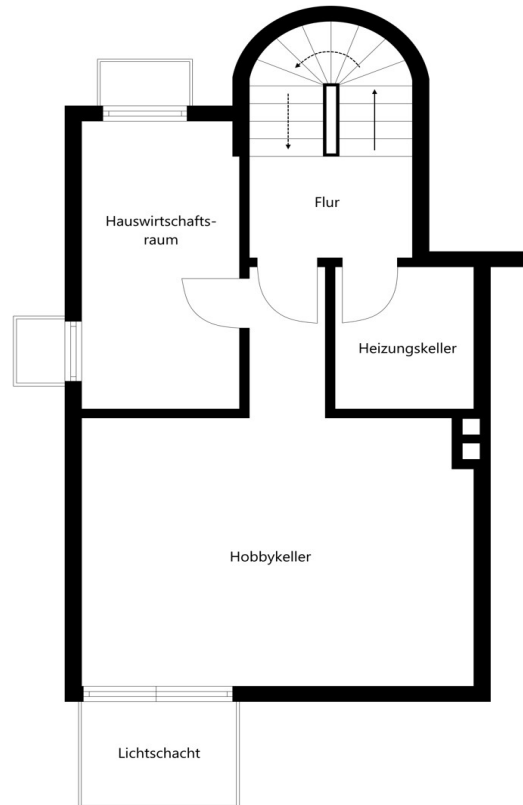


Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

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: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Tremsbüttel, fast unmittelbar am Schlosspark gelegen, befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem pflegeleicht angelegten, ca. 282 m² großen Grundstück, welches real geteilt ist. Bereits von außen fällt der charakteristische Rundbogen auf, hinter dem sich das Treppenhaus verbirgt und der zum geschützten Hauseingang führt. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und hält eine Wohnfläche von ca. 89 m² bereit.

Die zentrale Diele bietet Zutritt in den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der moderne Designkamin mit Sichtfenster sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die halboffen gestaltete Küche mit Tresen-Lösung im amerikanischen Stil schließt sich harmonisch an den Wohnbereich an. Die offene Verbindung schafft eine kommunikative Atmosphäre, während die U-förmige Anordnung kurze Arbeitswege, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum bietet. Ein modern gestaltetes Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Über den geschwungenen Treppenaufgang, der auch durch farbliche Akzente in Szene gesetzt wird, erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen neben einem großzügigen Schlafzimmer zwei weitere, flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, etwa als Homeoffice, Ankleidebereich, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders an sich ist die Badsituation in dieser Immobilie, neben einem Vollbad aus dem Baujahr wurde ein separater Duschbereich neugestaltet und präsentiert sich ansprechend mit großformatigen Fliesen, abgetönter Glastrennwand und Rainshower-Duschkopf.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben den klassischen Abstellmöglichkeiten, Hausanschlüssen und Waschküche einen besonders gut belichteten Hobbykeller, welcher sich beispielsweise als Arbeits- oder Fitnessbereich eignet.

Die geschützte Terrasse direkt vor dem Wohnbereich lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen im Freien ein. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Carport, der mit Echtglas optisch ansprechend verschlossen wurde und durch eine urige Holztür zu einer weiteren, seitlichen Terrasse führt. Hier befindet sich ein gepflegter, eingefriedeter und grün bewachsener Rückzugsort. Zum Objekt gehören des Weiteren Stellplatzflächen eines Doppel-Carports. Die Nutzung ist derzeit vertraglich geregelt und an die Nachbarpartei überlassen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne im Rahmen der Objektunterlagen.

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Ausstattung und Details

- * **Doppelhaushälfte mit besonderer Architektur**
- * **Designkamin mit Sichtfenster 2018**
- * **Modernisierung Gäste-WC und Duschbereich im OG 2021**
- * **Neue Innentüren**
- * **Teilweise Erneuerung der Bodenbeläge (Großformatige Fliesen, Parkett, Laminat)**
- * **Fußbodenheizung**
- * **Fliegenschutzgitter Terrassentür**
- * **Glasfaser**
- * **Carport**
- * **Zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses möglich**

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

Alles zum Standort

Tremsbüttel ist eine kleine Gemeinde im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Sie liegt zwischen Lübeck und Hamburg und hat ihren dörflichen Charakter bewahrt. Die Umgebung ist von Wiesen und Feldern geprägt und bietet eine grüne und idyllische Umgebung für die gesamte Familie. Gleichzeitig ist die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Metropolregion Hamburg gegeben.

Bezugspunkt für Ihre Einkäufe ist das nahegelegene Bargteheide oder Ahrensburg. Unter anderem befinden sich dort Wochenmärkte mit frischen, regionalen Produkten, außerdem Banken, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte sowie sämtliche andere Dienstleister. Die Jüngsten sind in der Kindertagesstätte „Schlossgeister“ bestens versorgt, welche fußläufig erreichbar ist. Größere Kinder freuen sich über eine Vielfalt an Schulen in Bargteheide.

Für Sportbegeisterte stellt der VfL Tremsbüttel eine Vielzahl von Aktivitäten bereit. Reitfreunde finden im Umfeld viele Reiterhöfe, außerdem runden verschiedene Tennisvereine und Golfclubs in näherer Umgebung das Freizeitangebot ab.

Dank der hervorragenden Autobahnanbindung ist man schnell in alle Richtungen unterwegs. So lassen sich sowohl die Ostsee-Strände als auch die Hamburger Innenstadt binnen einer halben Stunde erreichen. Mit der Bahn von Sattenfelde oder Bargteheide erreicht man Lübeck & Hamburg zuverlässig.

Objektnummer: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

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: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

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