

Bargteheide

# Nordische Gemütlichkeit trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 26197017

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 889.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 536 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide**

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

**Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26197017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>889.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 208 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2007</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>109.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2005</b>

Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



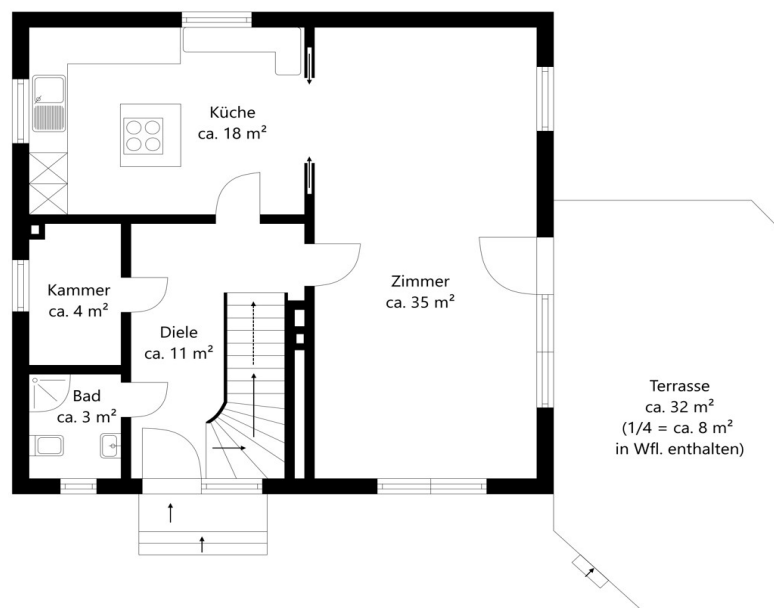
Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide

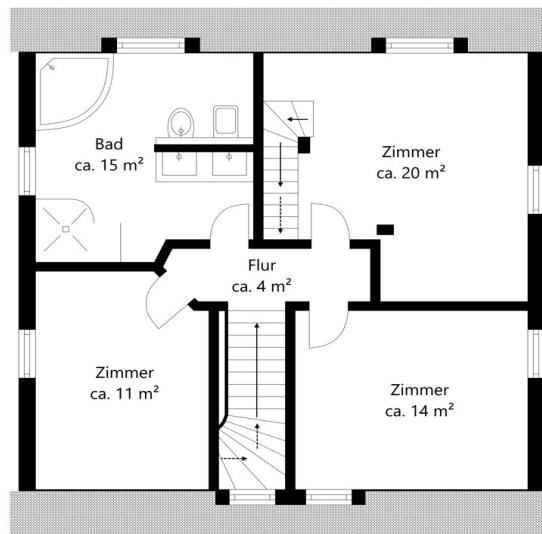
## Die Immobilie

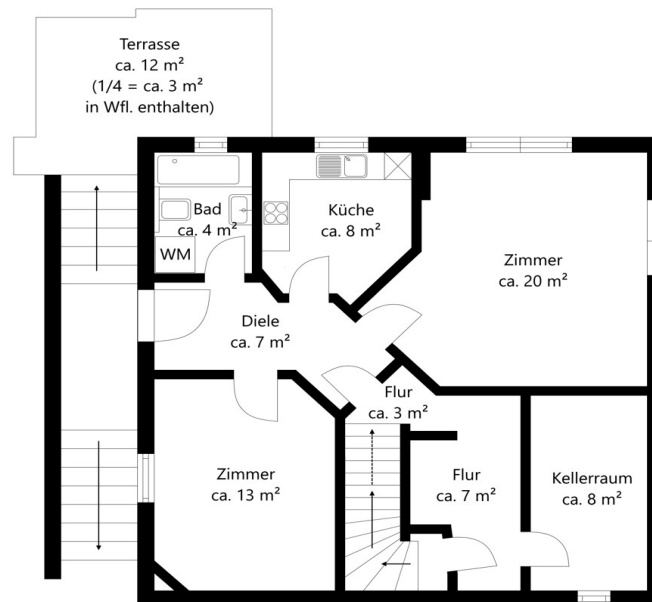


Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargtheide

## 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: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## Ein erster Eindruck

Dieses nordische Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 2007 lässt auf den ersten Blick erkennen, dass hier großer Wert auf Qualität, Individualität und handwerkliche Details gelegt wurde. Die hochwertige Klinkerfassade mit ihren gebrannten Ziegeln, die aufwendig gestalteten Giebeldetails sowie die markante Gaube verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Auf einem ca. 536 m<sup>2</sup> großen Grundstück in familienfreundlicher Lage am Ende einer Sackgasse präsentiert sich diese gepflegte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup>. Umsäumt von einem dicht bewachsenen Knick aus Findlingen, mit einer Toranlage und einem Carport wird Ihre Privatsphäre charmant abgeschirmt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein harmonisches Wohnambiente, das von hochwertigen Materialien, viel Tageslicht und einer durchdachten Raumaufteilung geprägt wird. Herzstück des Hauses ist die stilvolle Wohnküche mit guter Ausstattung, attraktiver Kochinsel und liebevollen Details. Die integrierte Sitzbank mit dekorativer Holzvertäfelung verleiht dem Raum einen nordischen Charme und schafft einen einladenden Platz für den Morgenkaffee oder Kochevents mit Familie und Freunden. Eine stilvolle Schiebetür mit Glaseinsatz und Sprossen schafft den Übergang in den Wohn- und Essbereich. Der Wohnbereich bietet mit einem bodentiefen Fensterelement direkten Zugang auf die geschützte Süd-Terrasse, welche von einer Ziegelmauer auf der einen Seite und einer berankten Pergola auf der anderen Seite eingerahmt wird und durch einen romantischen Rosenbogen in den liebevoll angelegten Garten führt. Ein modernes Gästeduschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Immobilie.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer, welche sich zum Teil mit zweiseitiger Belichtung, geschmackvollem Fußbodenbelag mit Hamburger Fußleisten und Sprossenfenstern präsentieren und den Charme des Hauses fortsetzen. Das größte Zimmer hält ein echtes Highlight bereit: eine Holzterrasse führt in das ausgebaute Dachgeschoss und eine sichtbare Balkenkonstruktion mit hell gestrichenen Deckenbalken vermittelt Großzügigkeit und Individualität zugleich. Hier lassen sich Wohnen und Arbeiten, ein Jugendzimmer oder Gäste individuell unterbringen. Besonders hervorzuheben ist das raffiniert gestaltete Badezimmer mit einer Raumtrennung, welche einen hochwertigen Doppelwaschtisch einerseits und die Toilette andererseits separiert. Hochwertige Fliesen, eine komfortable bodengleiche Dusche sowie eine elegante Eckbadewanne schaffen eine Atmosphäre, die sowohl einen guten Start in den Tag ebenso wie eine private Wellness-Auszeit ermöglichen.

**Die ausgebauten Einliegerwohnungen im Souterrain verleihen diesem Haus einen besonderen Mehrwert. Dank des separaten Außenzugangs genießt die Einheit ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit. Helle Räume mit Tageslicht, eine moderne Küche, ein voll ausgestattetes Bad lassen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu – von der komfortablen Gästesuite, über die Unterbringung eines Au Pairs bis hin zu generationsübergreifendem Wohnen. Auch der Außenbereich zur Einliegerwohnung wurde ansprechend mit einem naturbelassenen Staketenzaun abgegrenzt und verfügt über eine eigene überdachte Terrasse.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der norddeutschen Landhaus-Idylle dieser Immobilie verzaubern und entdecken Sie die Vielseitigkeit, die sich Ihren persönlichen Bedürfnissen anpassen lässt.**

**Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## **Ausstattung und Details**

- \* Carport inklusive Pflasterarbeiten (2025)
- \* Modernisierung der Dachgaube über dem Eingangsbereich (2024)
- \* Tauchpumpenerneuerung im Drainageschacht (2024)
- \* Überdachung der Terrasse der Einliegerwohnung (2023)
- \* Anfertigung Doppelwaschtisch im Badezimmer (2022)
- \* Hauselektronik ausgebaut (2021)
- \* Einbindung von Photovoltaik ist vorbereitet
- \* Deckenspots in der Küche sowie im Wohn- und Essbereich
- \* Vollholz-Treppenaufgang mit gestalteter Wandpaneele
- \* Vollholzparkett im EG
- \* Sprossenfenster
- \* Ziermauerwerk
- \* Lasierte Dachziegel
- \* Gartenhaus
- \* Hebeanlage

**Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Bargteheide liegt eingebettet in schöner Landschaft zwischen den Hansestädten Hamburg und Lübeck. Dieser verkehrsgünstigen Lage verdankt die Stadt seit jeher ihren besonderen Reiz, ob der Weg zur Arbeit, eine Shopping-Tour nach Hamburg oder ein Ausflug an die Ostsee-Strände, alle diese Ziele erreicht man in maximal 40 Minuten. Die Stadt besticht durch ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld, das von hochwertigen Schulen und einer familienfreundlichen Infrastruktur geprägt ist – ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn vereint.

Das Stadtzentrum von Bargteheide bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs und ist auch fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hier befinden sich Lebensmittel- und Drogeriemärkte, aber auch Boutiquen, Schuhgeschäfte, Optiker, Feinkostgeschäfte und verschiedene Dienstleister. Für entspannte Familienmomente sorgen die zahlreichen Restaurants wie Due Fratelli und Utspann, die mit ihrem einladenden Ambiente und kulinarischer Vielfalt zum gemeinsamen Genießen einladen. Seit 1965 wird in Bargteheide freitags von 14 - 18 Uhr auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt abgehalten. Auf über 1.200 m<sup>2</sup> bieten zahlreiche Händler landwirtschaftliche Produkte frisch aus der Region an.

Das Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe lässt keine Wünsche offen: von verschiedenen Kindertagesstätten mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten bis zu renommierten Schulen, Bargteheide ein großer Schulstandort. Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie die Gymnasien befinden sich in der Trägerschaft der Stadt und sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Kinder und Jugendliche profitieren von einer exzellenten schulischen Förderung und vielfältigen Betreuungsangeboten. Ein attraktives Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene - in und um Bargteheide – werden durch das Kino- und Theatergebäude, das beheizte Freibad, den TSV Bargteheide und den Golf Club Jersbek geboten.

Mit der Autobahn-Anschlussstelle an die Autobahnen A1, A21 und die B404 erschließt sich das weitere Umland sehr bequem. Der Bahnhof Bargteheide bietet einem die Möglichkeit, mit der Regionalbahn RB81 Richtung Hamburg oder Bad Oldesloe sein Ziel zu erreichen. Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, ist Bargteheide ein Ort, der Lebensqualität und Zukunftsperspektiven in harmonischer Weise verbindet.

**Objektnummer: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## **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: 26197017 - 22941 Bargteheide**

## **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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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