

Barsbüttel

# Modernisiertes, großzügiges Haus mit Einliegerwohnung

Property ID: 26101005



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

**PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 579 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## At a glance

Property ID	26101005	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 246 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 120 m²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	105.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.10.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



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



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

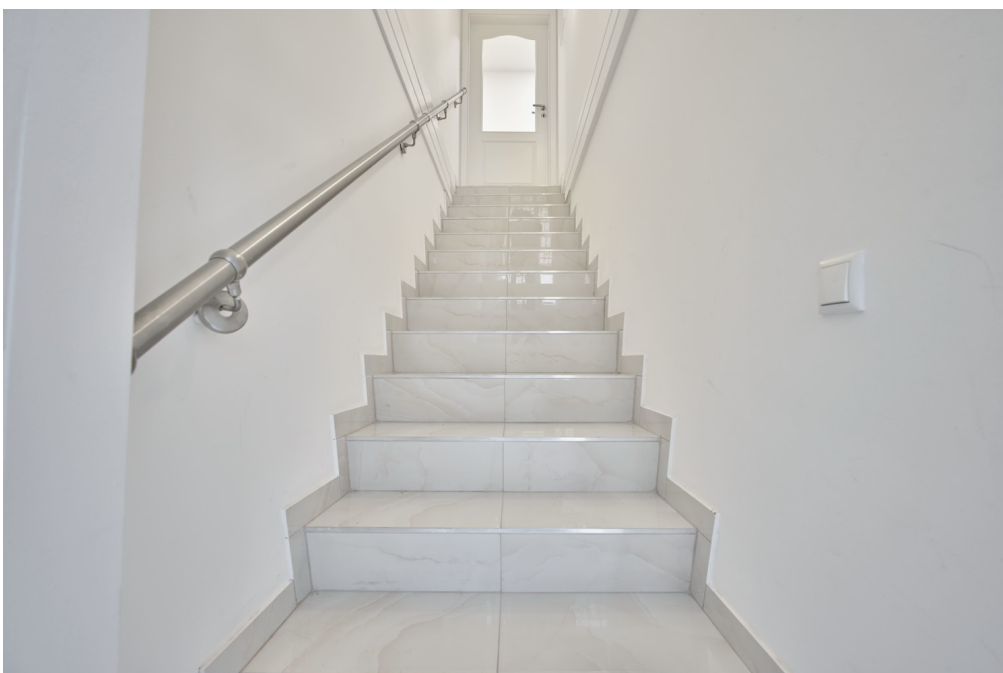
## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## The property





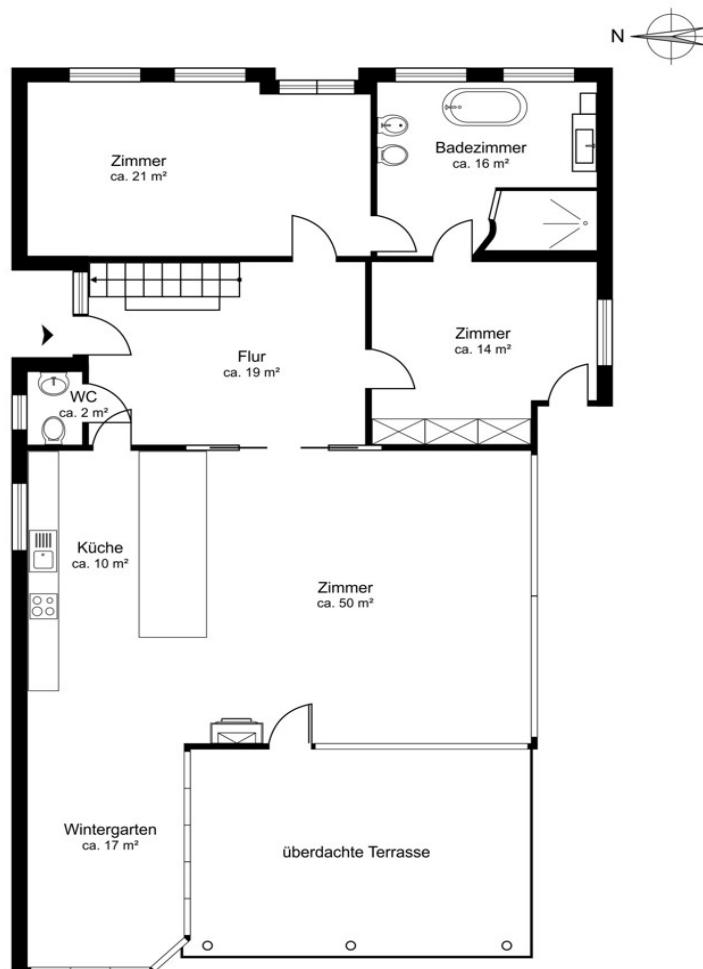
Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

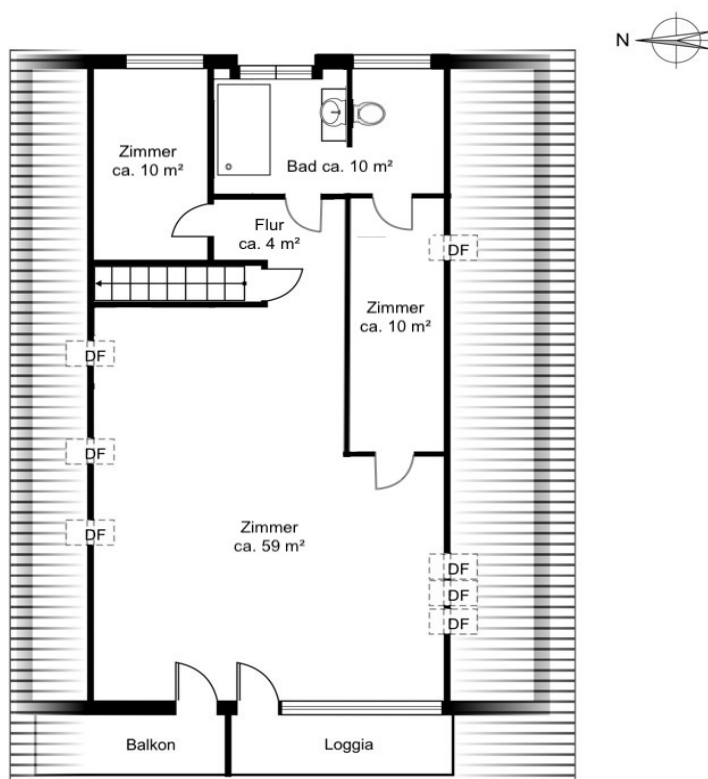
## The property

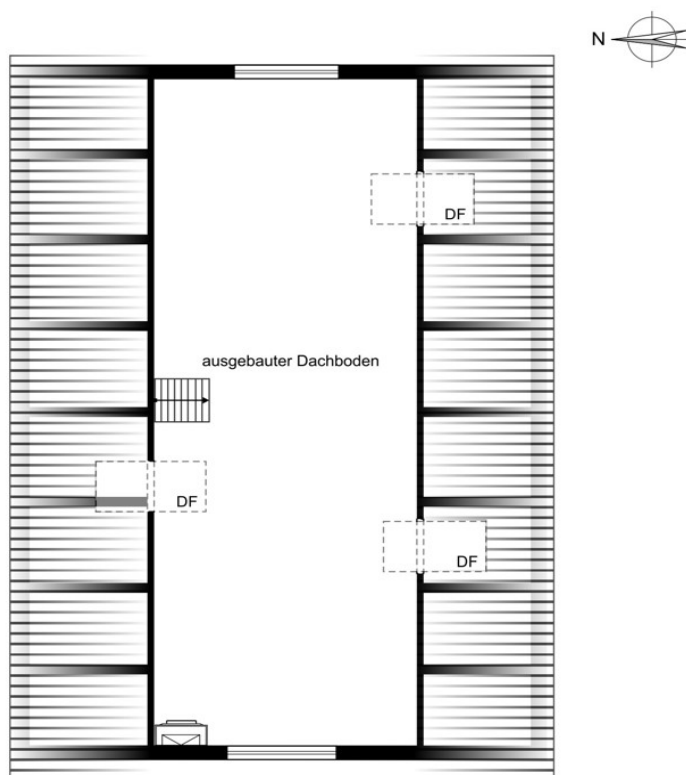


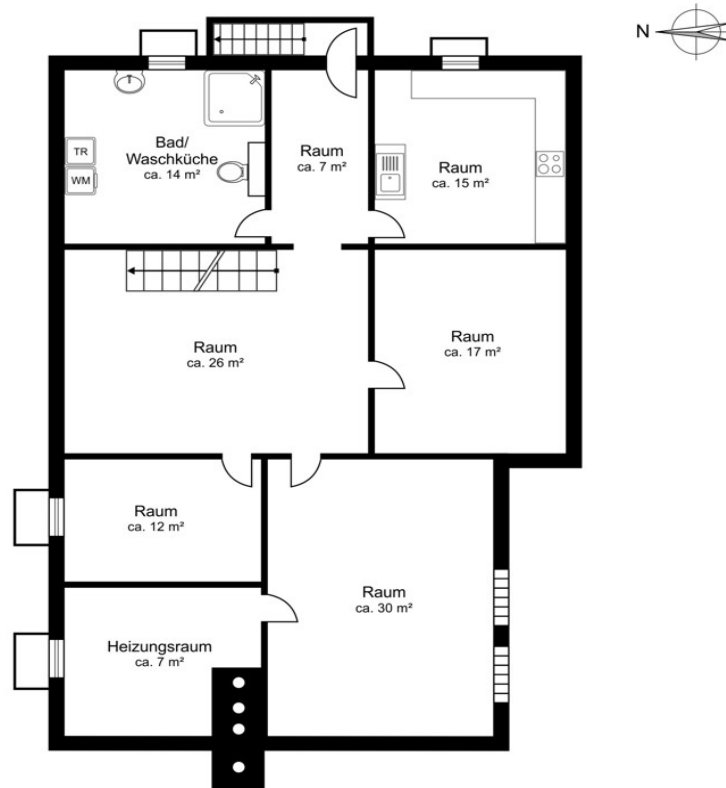
Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## A first impression

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1972 auf einem ca. 621 m<sup>2</sup> großen Grundstück als Fertighaus mit Betonfertigteilen errichtet. Auf ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich über 3 Ebenen verteilen, bietet Ihnen die Immobilie viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Egal, ob Sie als Familie einen separaten Bereich für Arbeit, ältere Kinder, Hobbys oder Gäste benötigen - hier können Sie sich die verschiedensten Wohnbedürfnisse erfüllen! Zur Zeit ist das Haus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, kann aber mit wenig Aufwand wieder in eine abgeschlossene Wohneinheit zusammengelegt werden.

Die Erdgeschosswohnung ist hell und modern gestaltet und empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich. Der Kamin mit Glasfront sorgt für gemütliche Stunden. Die Fensterelemente durchfluten diesen Bereich mit viel Licht und geben den Blick auf den eingewachsenen Garten frei. Auch vom angrenzenden Wintergarten haben Sie Zutritt auf die nach Südwesten ausgerichtete und überdachte Terrasse. Wer möchte hier nicht den nächsten Sommer verbringen?

Die hochwertige, moderne und offene Küche aus dem Jahr 2020 bietet viel Staufläche und kurze Arbeitsabläufe. Neben einer Diele und einem Vollbad mit Dusche und frei stehender Badewanne stehen im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese können Sie individuell als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Obergeschosswohnung wurde in 2024 komplett modernisiert. Hier finden Sie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu zwei Loggien, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit WC und ein weiteres Zimmer, das als Ankleide genutzt wird.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss erwarten Sie hier neben der Haustechnik ein Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit Dusche, eine Küche und zwei weitere Räume, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Das Untergeschoss hat auch einen separaten Außeneingang.

Abgerundet wird dieses Angebot durch vier Stellplätze.

Diese sehr ansprechende Immobilie freut sich auf einen neuen Eigentümer - überzeugen Sie sich gern selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Immobilie!



Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Details of amenities

- \* Modernisierung Obergeschoss in 2024
- \* Dacheindeckung in 2019
- \* neue Heizung aus 2019
- \* Teilerneuerung der Fenster in 2019
- \* elektrische Rollläden
- \* hochwertige und moderne Küche aus dem Jahr 2020
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Untergeschoss und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- \* neuer Grundstückszaun mit elektrischem Tor
- \* neu gestalteter Außenbereich
- \* Neugestaltung der Terrasse inkl. Überdachung im Jahr 2023
- \* neue Bäder im Erdgeschoss

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## All about the location

Barsbüttel gehört zur Metropolregion Hamburg und ist bei Berufspendlern nach Hamburg besonders beliebt. Hier wohnt man in idyllischer Landschaft vor den Toren Hamburgs und ist trotzdem in ca. 20 Minuten in der Hamburger Innenstadt und in 45 Minuten am Ostseestrand. Die Autobahnen A1 und A24 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterhin gibt es eine gute Anbindung an das Netz des Nahverkehrs durch verschiedene Buslinien.

Das Freizeitangebot reicht von diversen Sportvereinen bis hin zum nahegelegenen Golfclub und dem Öjendorfer Park. Auch der Sachsenwald ist nicht weit entfernt. Der Ort ist geprägt durch großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 105.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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