

Hoisdorf

A Happy Hoisdorf Home

Property ID: 26197016

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 769.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 917 m²

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

- 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: 26197016 - 22955 Hoisdorf

At a glance

Property ID	26197016	Purchase Price	769.000 EUR
Living Space	ca. 151 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	2004	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	2 x Car port	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 27 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	28.02.2036	Final energy consumption	61.33 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

The property



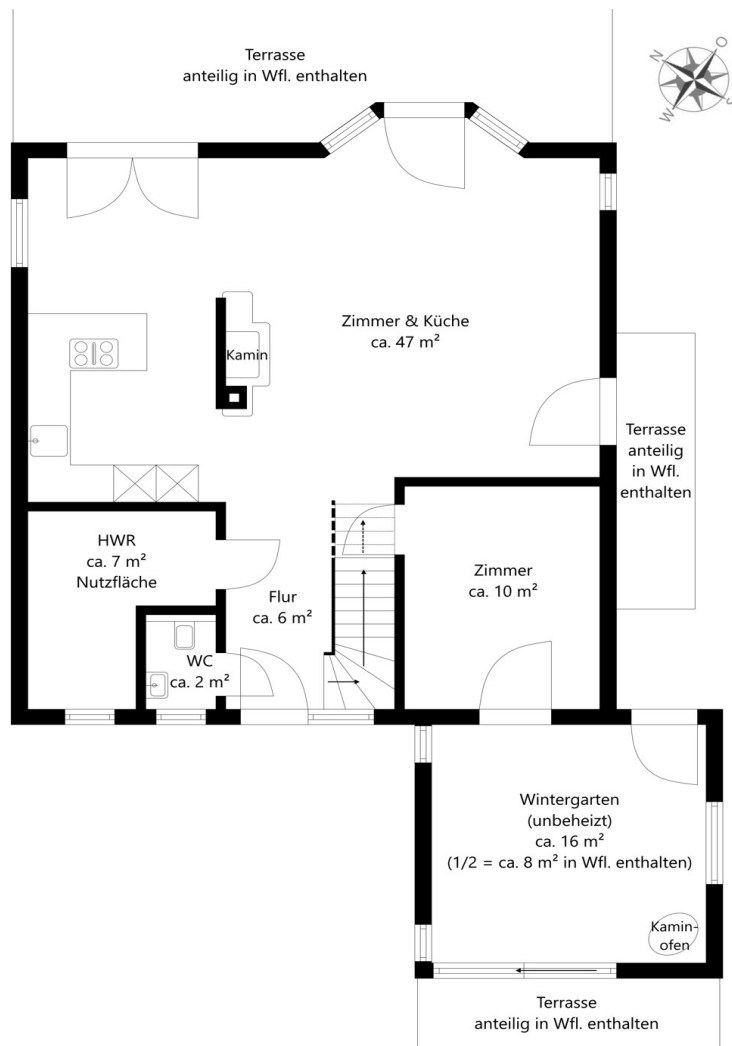
Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

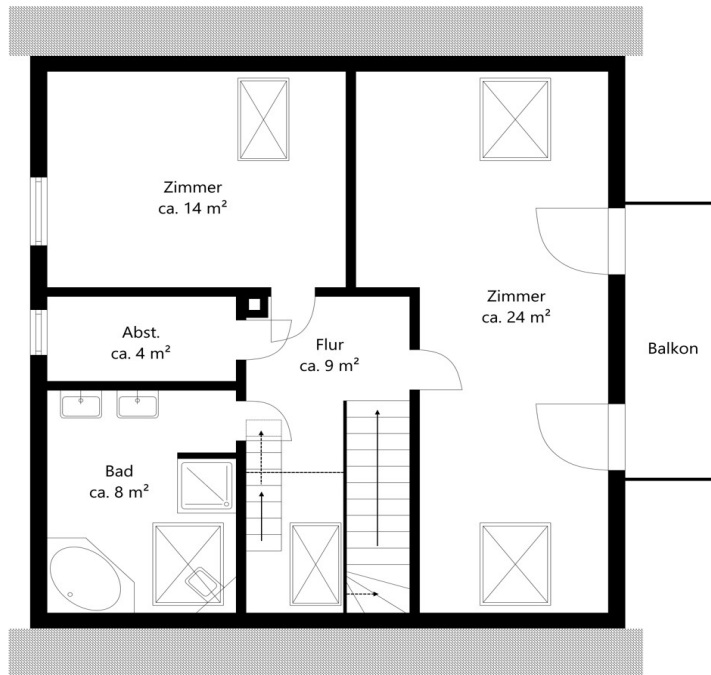
The property

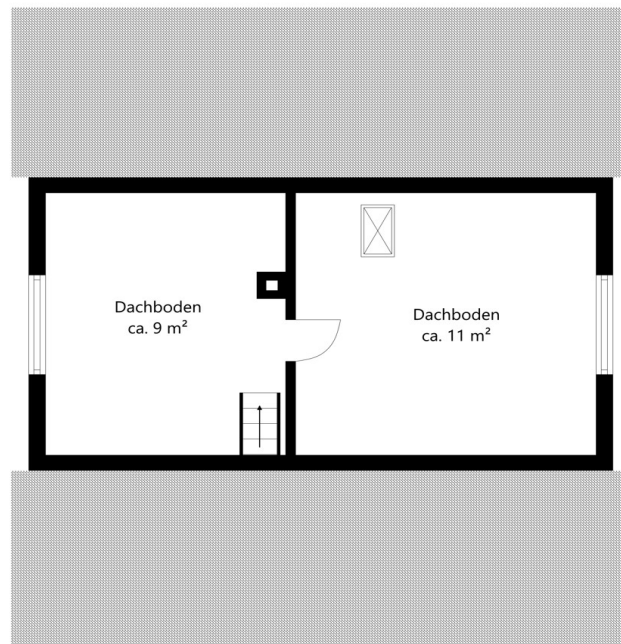


Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

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: 26197016 - 22955 Hoisdorf

A first impression

Manche Häuser sind mehr als ein Zuhause – sie sind ein Lebensgefühl. Dieses junge Einfamilienhaus verkörpert genau dies: Eine besondere Kombination aus Klarheit, Geborgenheit und der Freude, jeden Tag aufs Neue Lieblingsplätze zu entdecken und zu genießen.

Bereits auf den ersten Blick zeigt sich der Charakter des Hauses: Die klassische Klinkerfassade in harmonischem Zusammenspiel mit dem stilvoll holzverkleideten Wintergartenanbau aus dem Jahr 2015 verleiht dem Haus eine warme, zeitlose Ausstrahlung mit modernem skandinavischem Akzent.

Schon beim Betreten entfaltet das Haus seine besondere Wirkung. Der großzügige Eingangsbereich eröffnet eine eindrucksvolle Sichtachse bis in den weitläufigen Garten und zugleich hinauf ins Obergeschoss des Hauses. Die Galerie mit Glasboden schafft ein luftiges, offenes Raumgefühl und unterstreicht die architektonische Besonderheit.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der fließend gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit seinen angrenzenden Terrassen. Großzügige Fensterflächen holen die Natur ins Haus und lassen die Räume im Wechselspiel des Tageslichts lebendig werden. Die fast neue, offene Einbauküche überzeugt mit klarer, reduzierter Gestaltung, durchdachtem Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen und geht nahtlos in den Essbereich über, der den Blick und den Weg direkt auf die Terrasse lenkt. Die angrenzende, überdachte Hauptterrasse erweitert den Wohnraum wunderschön und lädt dazu ein, das Leben im Freien ganzjährig zu genießen.

Im Wohnbereich sorgt ein Kamin im Stil eines Kachelofens für wohlige Wärme und

eine Atmosphäre, die sofort zur Ruhe kommen lässt. Praktisch zudem, dass im Erdgeschoss ein weiterer Raum zur Verfügung steht. Ob als Arbeits- oder Gästezimmer ergänzt er den Grundriss perfekt. Der sich anschließende, lichtdurchflutete Wintergarten öffnet den Wohnraum zusätzlich nach Westen und schafft mit eigenem Kaminofen einen ganz besonderen Ort. Großflächige Schiebetüren führen auf ein Holzdeck im Vorgarten, hier genießen Sie nicht nur die Abendsonne.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt das Haus: Eine fast neue Gastherme und die Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme und ein durchgehend behagliches Wohngefühl, elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern zudem für Beschattung und Sicherheit.

Die privaten Bereiche sind durchdacht gestaltet: Ein Vollbad, ein Gäste-WC sowie Hauswirtschaftsbereiche auf beiden Ebenen bieten hohen Alltagskomfort. Der ausgebaute Spitzboden eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Spielbereich oder persönlicher Rückzugsort. Bodenbelege wurden bewusst zeitlos und pflegeleicht ausgewählt.

Das Grundstück ist ein echtes Erlebnis: Weitläufig und abwechslungsreich angelegt, mit verschiedenen Terrassen und Freisitzen, die zu jeder Tageszeit neue Lieblingsplätze entstehen lassen. Ein Gartenteich, eine Fass-Sauna mit Außendusche sowie ein mobiler Außenkamin schaffen eine hohe Lebensqualität im Freien. Das vollständig eingezäunte, eingewachsene Grundstück bietet dabei ein großes Maß an Privatsphäre und einen geschützten Rahmen zum Entspannen und Genießen.

Ein charmantes Highlight mit Geschichte ist der historische Bauwagen im Vorgarten – vielseitig nutzbar, etwa als Stauraum oder als außergewöhnliches Gästehäuschen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Doppelcarport mit angrenzendem Gartenschuppen und der elektrischen Toranlage.

Leichtigkeit, Licht und Lieblingsplätze: Diese ansprechende Immobilie verbindet moderne Offenheit mit behaglicher Wärme – drinnen wie draußen. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensfreude: A very happy Hoisdorf Home.

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

Details of amenities

- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprosse, überwiegend mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus – außer im Wintergarten
- Galerie mit Glasboden im Obergeschoss
- Granitfliesen
- Eichendielenparkett
- Gäste-WC mit Fenster
- Zwei Hauswirtschaftsräume – Erdgeschoss und Obergeschoss
- Holzkamin als Kachelofen umbaut
- Sehr moderne, offene Küche mit Quarzsteinarbeitsplatte und Weinkühlschank aus 2021
- Wintergarten mit Kaminofen aus 2015
- Vollbad mit zwei Waschbecken und Eckbadewanne
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Glasüberdachung der Hauptterrasse
- 2021 neue Haustür und Innentüren
- 2024 neue Gasbrennwerttherme
- Doppelcarport
- Elektrische Toranlage
- Gartenschuppen
- Historischer Bauwagen zur vielfältigen Nutzung
- Großer Gartenteich
- 5.000 Liter Zisterne
- Fass-Sauna mit neuem Ofen und Außendusche
- Kleine Terrasse mit Gewächshaus
- Sonniges Holzdeck im Vorgarten

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

All about the location

Hoisdorf befindet sich im Kreis Stormarn im schönen Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die grüne Umgebung mit dem Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche, die Naherholungsgebiete Großensee und Lütjensee sowie die günstige Verkehrsanbindung sind beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Ihre Einkäufe für die Dinge des täglichen Bedarfs können Sie im nahegelegenen Großhansdorf, welches Sie von dieser Immobilie aus fußläufig erreichen, Siek oder Ahrensburg erledigen. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés sowie Ärzte aller Fachrichtungen. In Hoisdorf gibt es eine Kindertagesstätte und eine eigene Grundschule als Offene Ganztagschule (OGS) mit Nachmittags- und Ferienbetreuung. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Großhansdorf und Ahrensburg.

Neben sportlichen Aktivitäten in der freien Natur gibt es den Hoisdorfer Sportverein mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Ebenso bieten Reitställe, Golf- und Tennisplätze ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein.

Mit dem Bus der Linie 369 besteht eine Anbindung an den ÖPNV zur U-Bahnstation Großhansdorf sowie zum Bahnhof Ahrensburg. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und auch die Ostsee-Strände über die A1 in ca. 30 Minuten.

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

Other information

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.

Property ID: 26197016 - 22955 Hoisdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com