

Barsbüttel

# Modernisiertes, großzügiges Haus mit Einliegerwohnung

*Número de propiedad: 26101005*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	26101005	Precio de compra	1.050.000 EUR
Superficie habitable	ca. 246 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1972	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	105.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.10.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



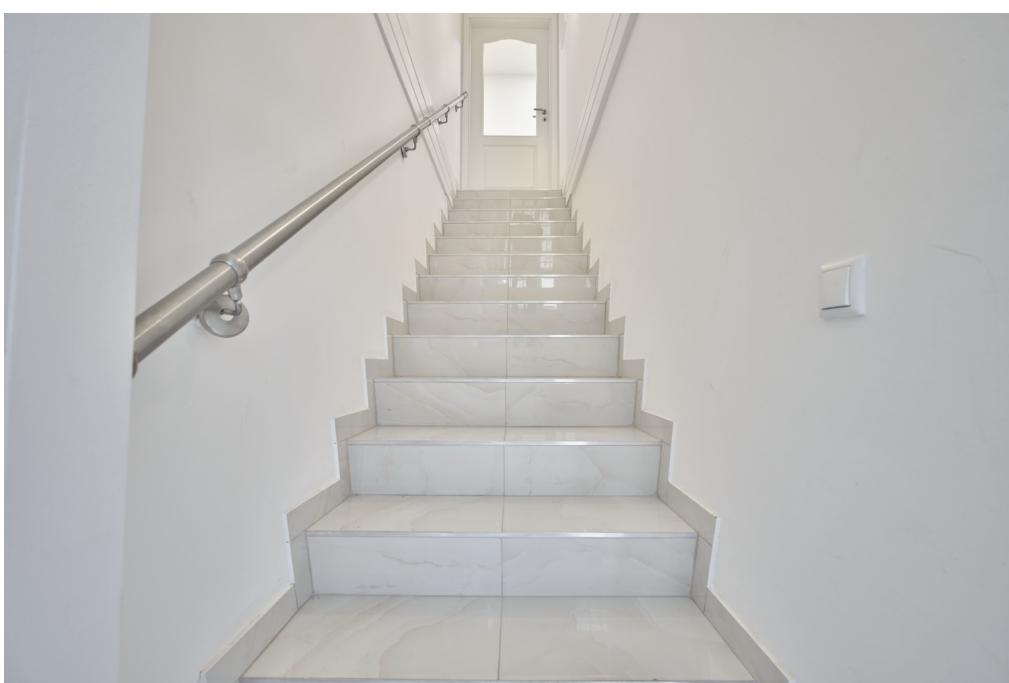
Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## La propiedad



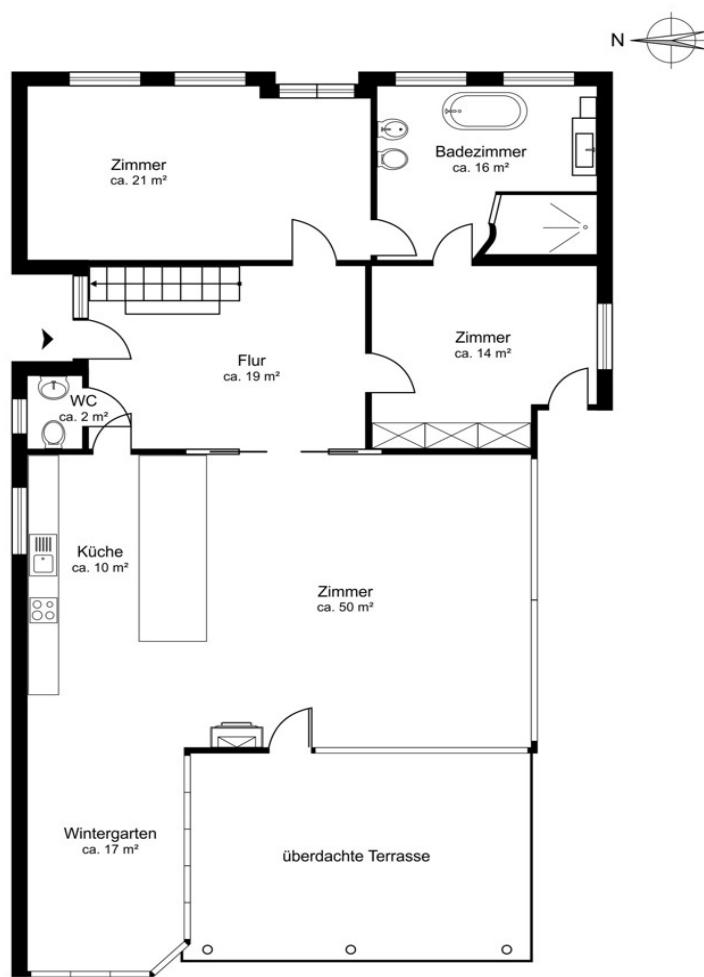
Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

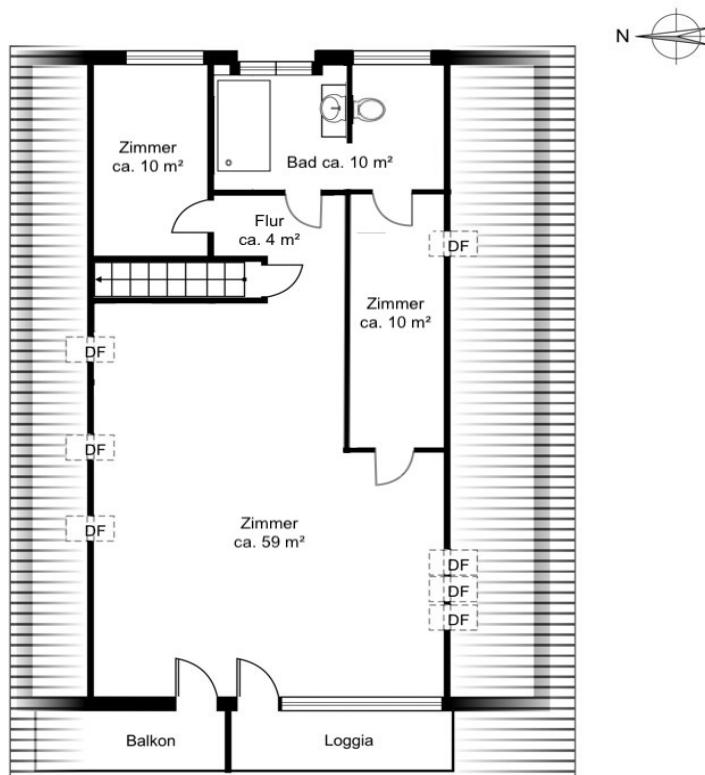
## La propiedad

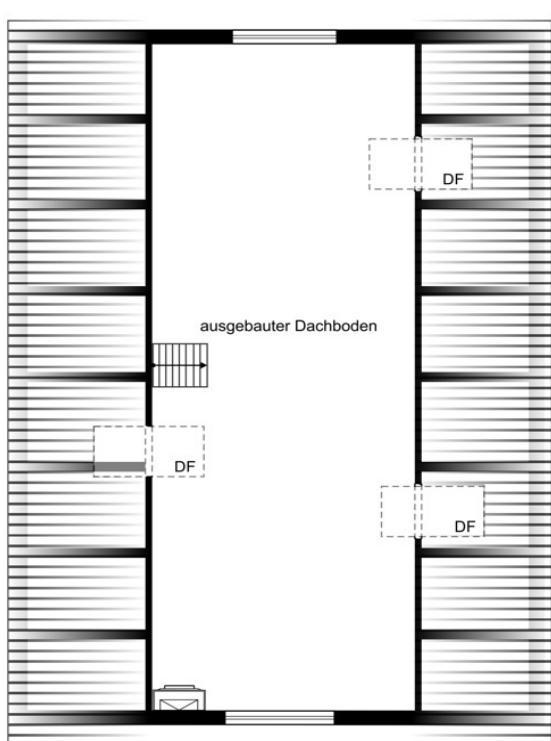


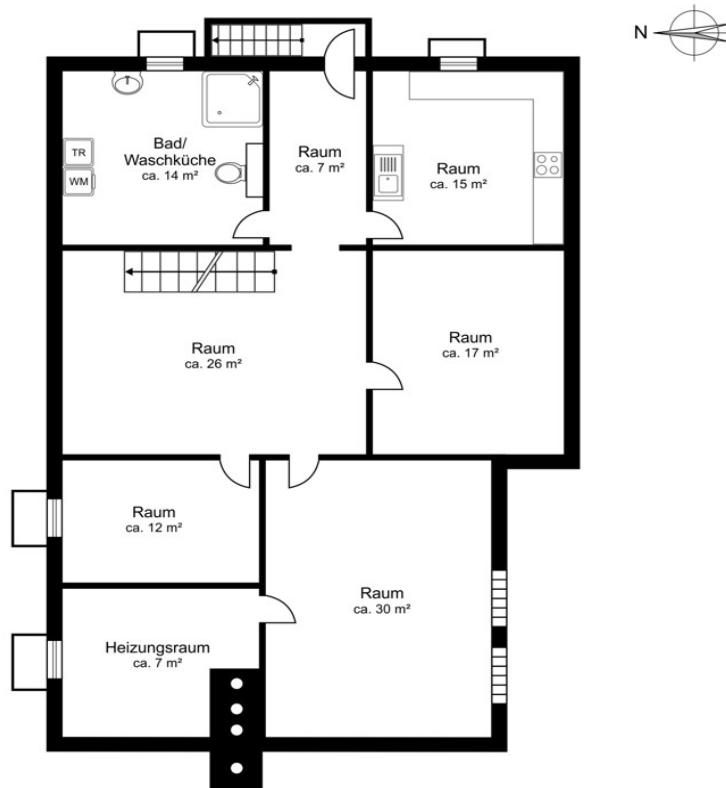
Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 26101005 - 22885 Barsbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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