Todendorf

Vie champêtre idyllique - Domaine enchanteur dans un cadre isolé

CODE DU BIEN: 25197031



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 334 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 5.807 m^2

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197031
Surface habitable	ca. 334 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1842
Place de stationnement	2 x Autre

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	216.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1842

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

La propriété





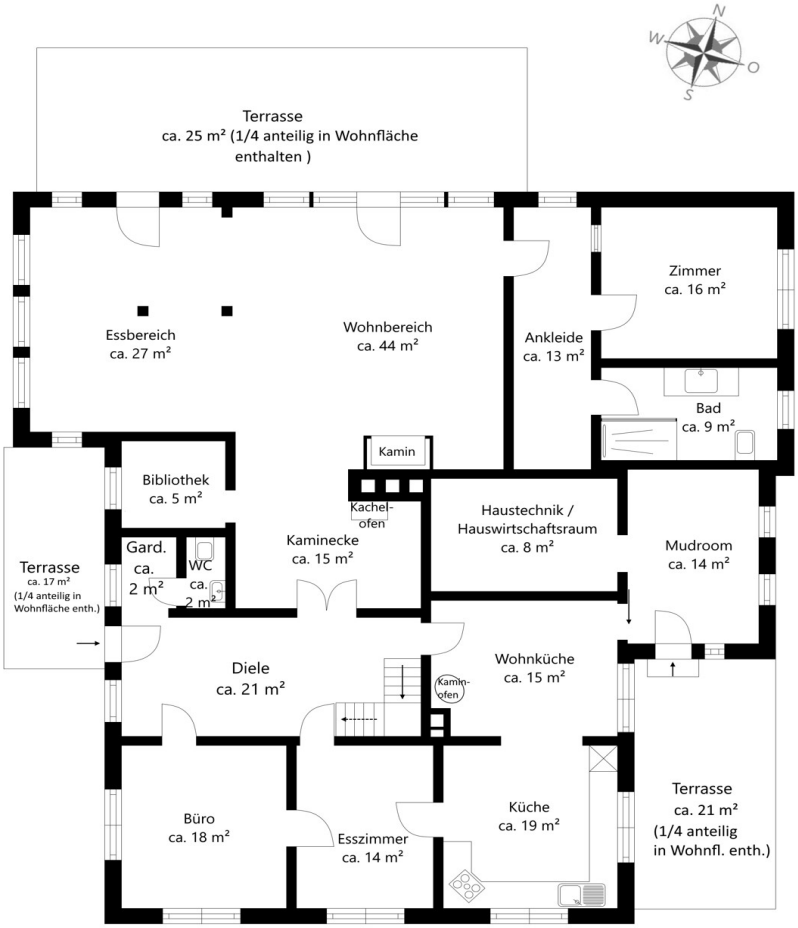
CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

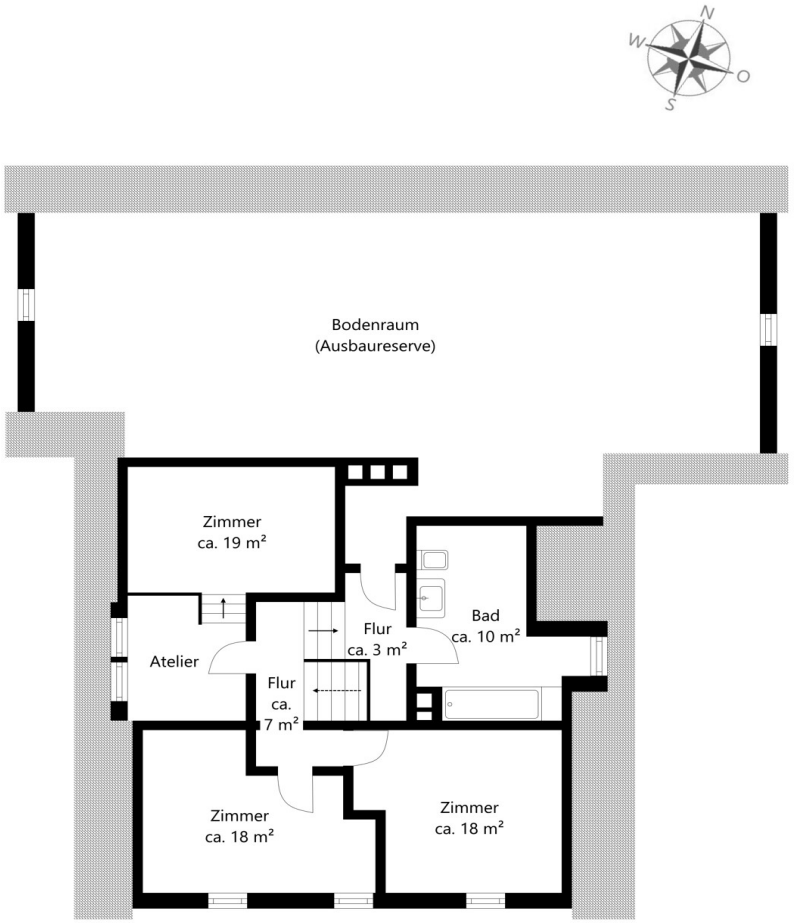
La propriété



CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Une première impression

Cette impressionnante ferme, datant de 1842, bénéficie d'un emplacement totalement isolé aux abords de Todendorf, sur un terrain d'environ 5 807 m², en retrait de la route et accessible par une allée privée. La maison arbore un pignon à colombages, une façade en briques rouges et un grand toit de chaume percé de lucarnes. L'espace habitable d'environ 334 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de personnalisation. Depuis le spacieux hall d'entrée, avec son sol d'origine, on accède à un vaste séjour/salle à manger aux poutres apparentes et aux hauts plafonds. Des éléments d'origine, tels que la cheminée et un poêle à bois danois, ont été conservés, tandis que les fenêtres à guillotine ont été modernisées avec soin et présentent une remarquable baie vitrée en trois parties, s'étendant du sol au plafond. La salle à manger attenante est baignée de lumière naturelle grâce à trois côtés, et une autre porte extérieure, encadrée de fenêtres cintrées, souligne le caractère authentique de la maison. Une alcôve latérale est actuellement aménagée en bibliothèque. Une extension attenante offre un espace privé comprenant une chambre, une salle de douche moderne et un dressing avec de nombreux rangements. Le charme rustique, illustré par le plafond aux poutres apparentes et une ancienne fenêtre d'écurie, se marie harmonieusement avec le confort d'une salle de bains bien aménagée, dotée de grands carreaux, d'un meuble-lavabo de qualité et d'une spacieuse douche à l'italienne. La cuisine dînatoire, conviviale et lumineuse, est le cœur de la maison. À l'avant, un salon de thé cosy, agrémenté d'un poêle en faïence, vous accueille. De là, vous accédez au vestiaire, à un espace de rangement pour les chaussures de jardin et de travail, à la buanderie et, par une entrée extérieure, à la terrasse du petit-déjeuner. La cuisine ouverte est entièrement équipée de placards intégrés, offrant un espace de travail et de rangement généreux. Une salle à manger séparée et un bureau jouxtent la cuisine. Ces deux pièces sont également accessibles depuis le couloir. Un escalier avec palier mène à l'étage par un ancien escalier en bois. Outre deux pièces de taille identique aménagées dans le pignon, avec poutres apparentes et plancher en bois d'origine, se trouve une pièce spéciale avec une lucarne et une partie en retrait, actuellement utilisée comme atelier. Une salle de bain avec baignoire complète l'espace de vie. De plus, un grenier spacieux offre un potentiel d'aménagement et d'agrandissement considérable. Trois terrasses entourant la maison offrent des espaces ensoleillés ou ombragés pour se détendre en plein air, selon vos envies. La vaste propriété recèle de charmants recoins, un espace pour le jardinage et de grandes pelouses. On y trouve également une grande grange avec une toiture neuve et l'électricité. Dotée de larges portes, elle peut non seulement abriter tous types de véhicules, mais aussi offrir un véritable havre de paix aux bricoleurs et aux amateurs, avec un espace dédié à divers projets. Un portail électrique, une clôture complète et cette

oasis de verdure au cœur du Schleswig-Holstein vous permettent de profiter pleinement de ce refuge en toute sérénité – ici, vous pouvez réaliser vos rêves et perpétuer l'histoire de votre famille.

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Tout sur l'emplacement

Todendorf liegt etwa fünf Kilometer nordöstlich der Stadt Ahrensburg im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bieten sich hier vielfältige Aktivitäten in der freien Natur. Die Gemeinde hat etwa 1.200 Einwohner, was den dörflichen Charakter unterstreicht. Neben der freiwilligen Feuerwehr gibt es in Todendorf einen Sportverein und einen Kindergarten. Eine Grundschule befindet sich in Mollhagen, alle weiterführenden Schulen sind in Bargteheide ansässig.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie sämtliche Dienstleister bieten Ihnen die nahe gelegenen Städte Bargteheide und Ahrensburg. Auch Ärzte aller Fachrichtungen, Schwimmbäder und der Anschluss an die Regionalbahn stehen Ihnen hier zur Verfügung.

In Todendorf haben Sie eine direkte Anschlussstelle an die Bundesstraße 404, über welche Sie das weitere Umland und die Ostsee-Strände gut erreichen können. So gelangen Sie in Kürze auf die A1 Richtung Hamburg oder Lübeck, ebenso auf die A21 Richtung Kiel oder auf die südlich gelegene A24.

Genießen Sie idyllisches Landleben in wunderschöner Umgebung bei guter Erreichbarkeit der Hansestädte Hamburg und Lübeck.

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 216.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1842.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25197031 - 22965 Todendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com