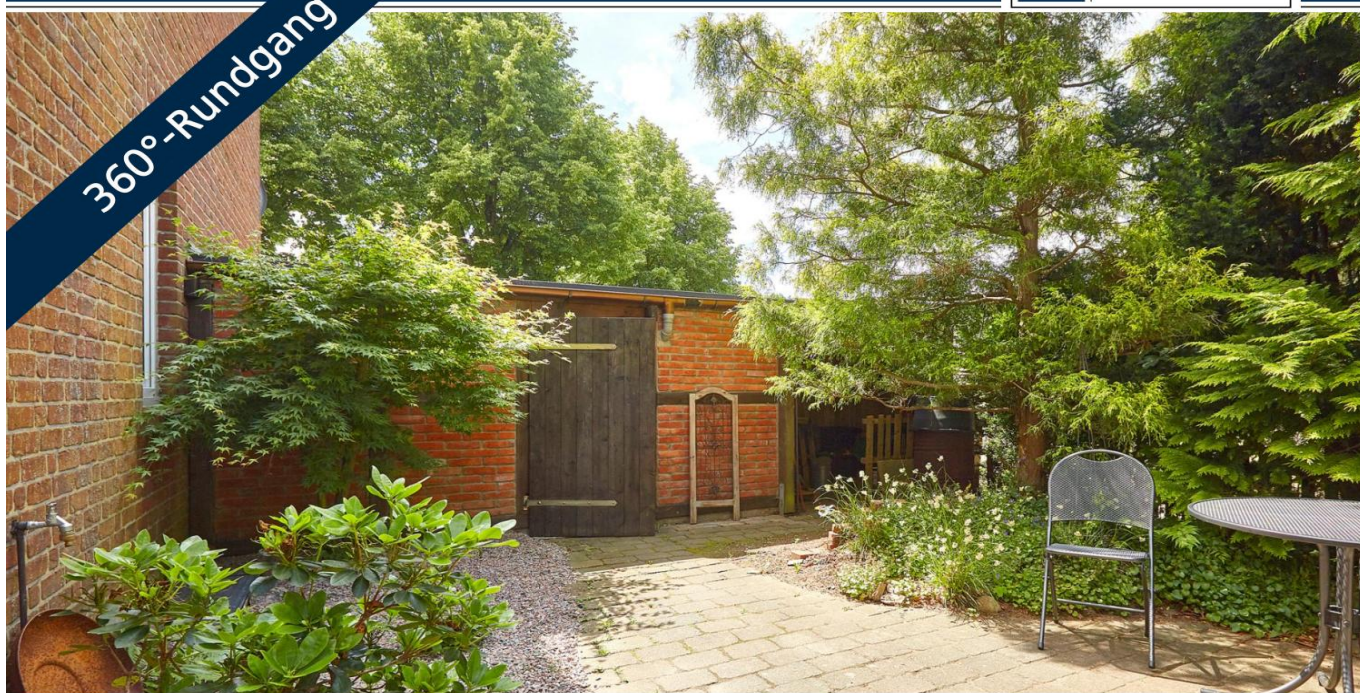


Tremsbüttel

# Architektonisches Kleinod mit Charakter

CODE DU BIEN: 26197018

360°-Rundgang

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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 282 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

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

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26197018</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>3.5</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>329.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	108.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

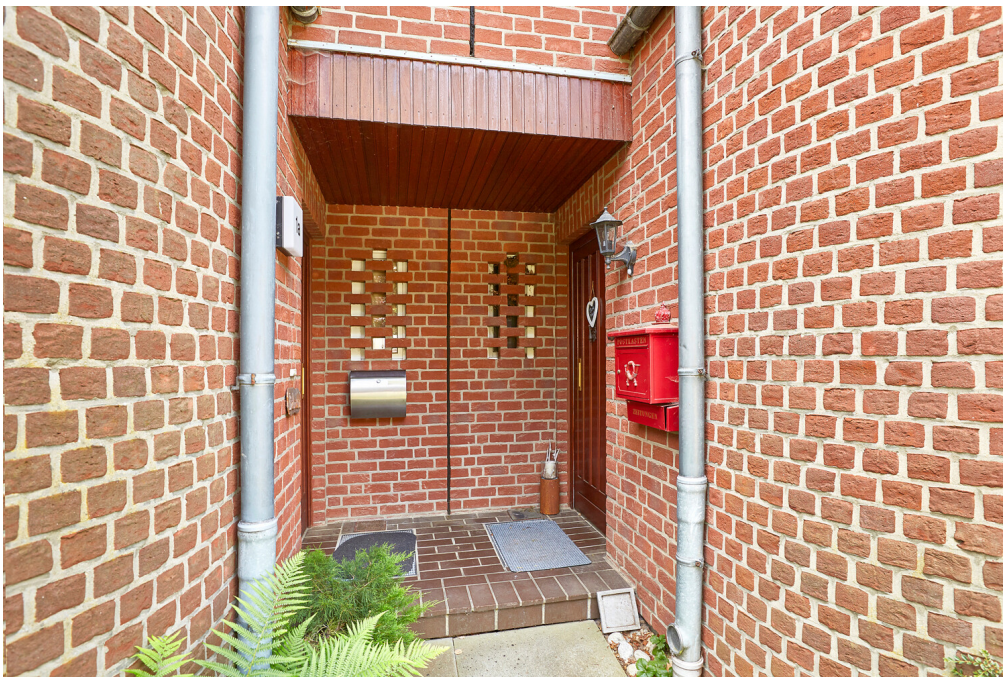
CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



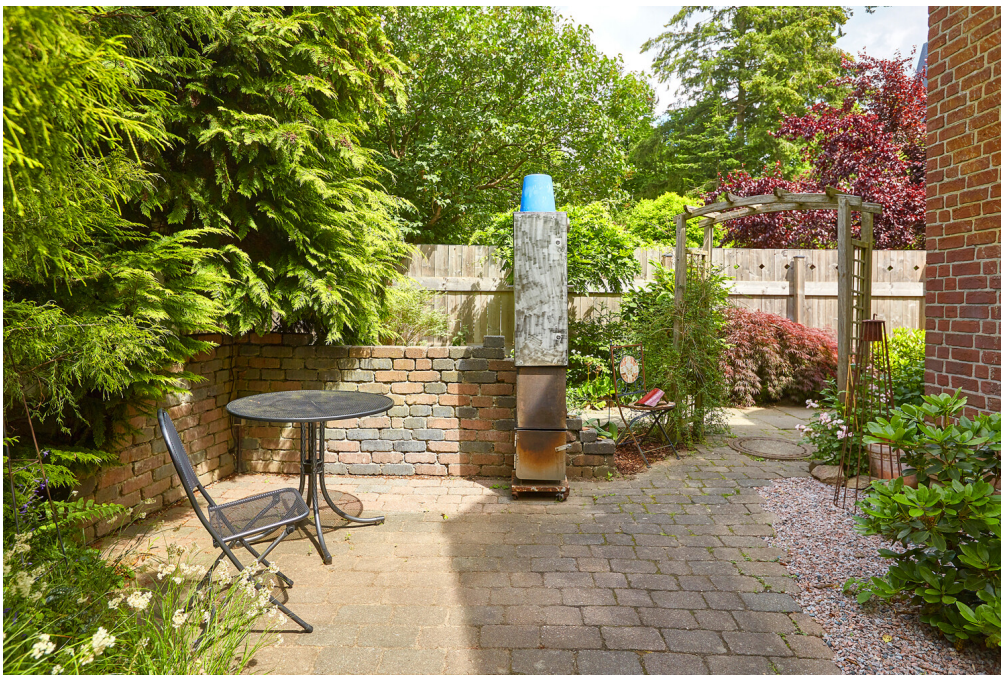
CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



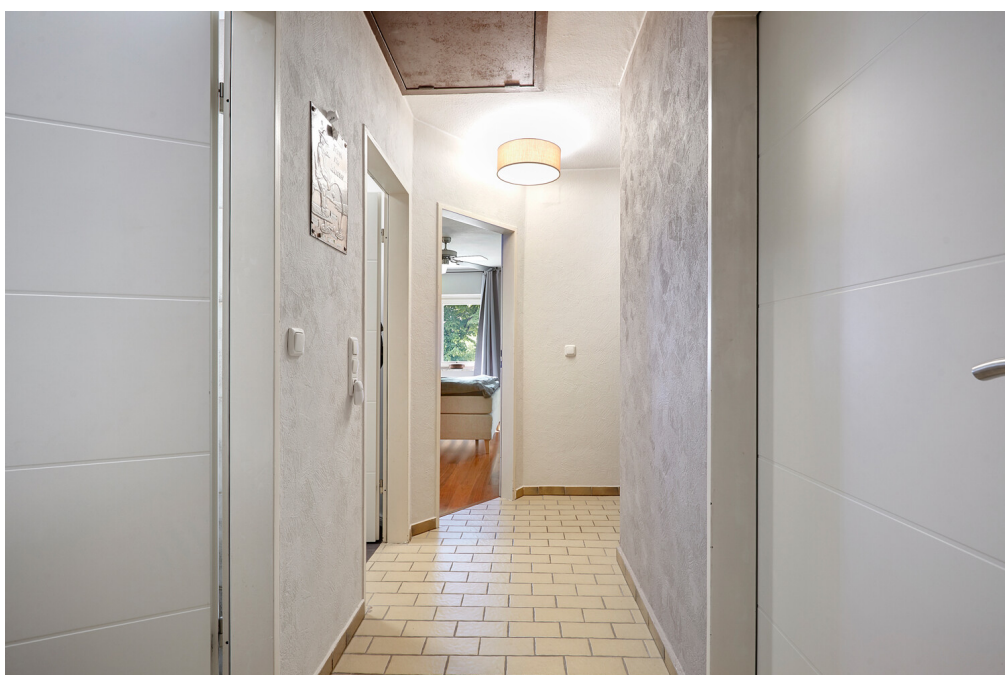
CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



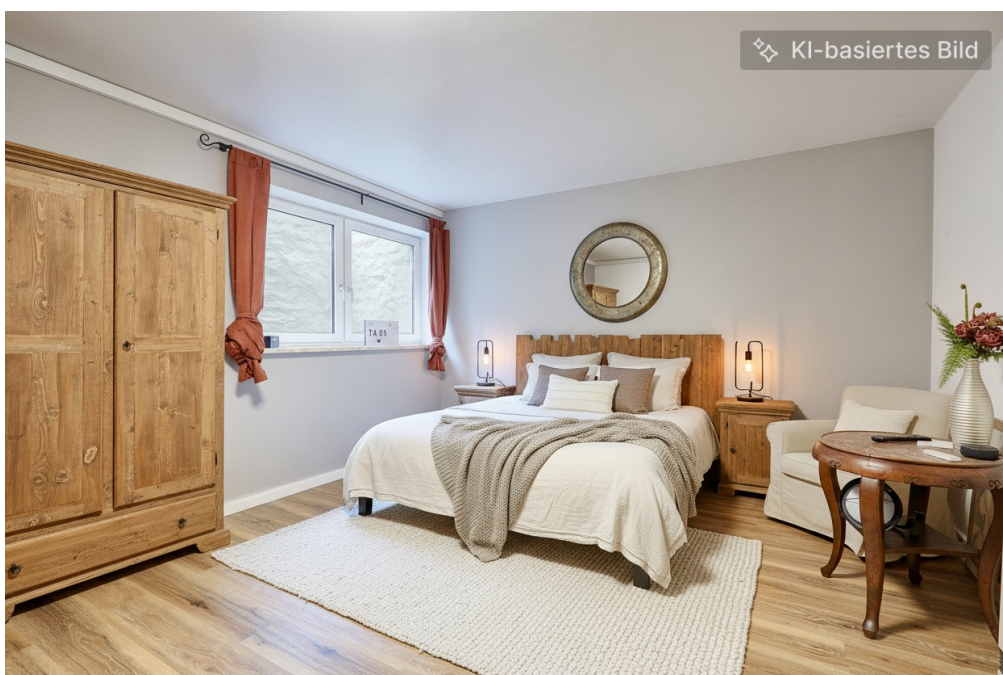
CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## La propriété



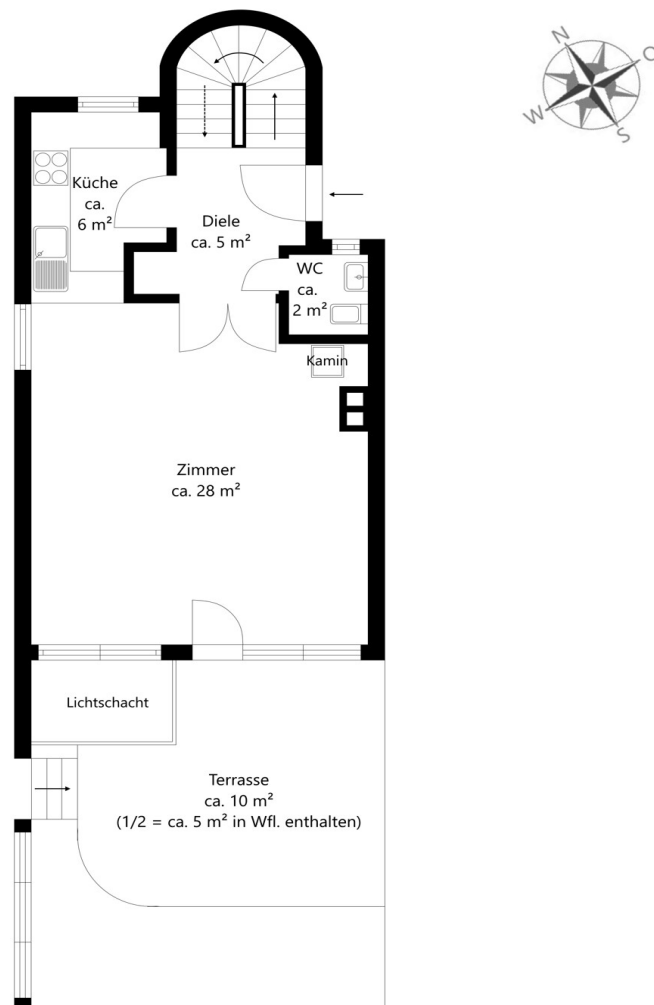
CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

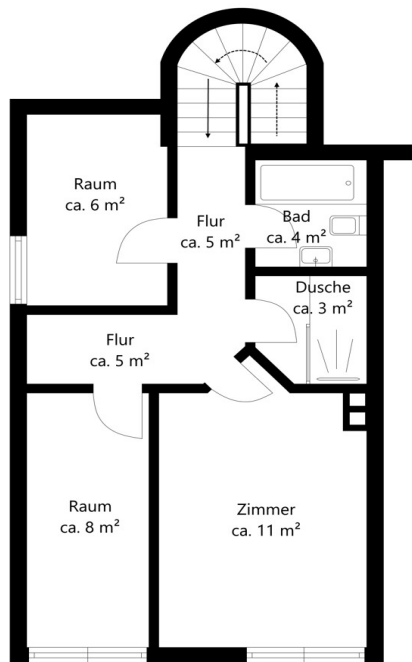
## La propriété

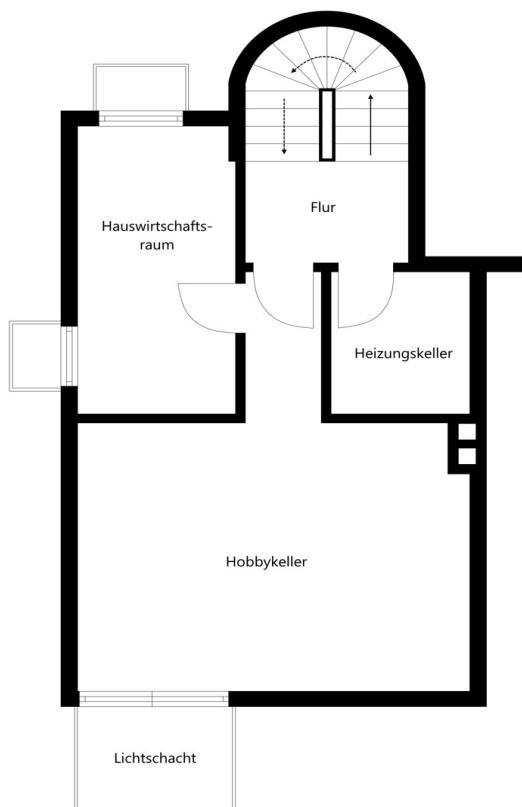


CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel

## 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: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## Une première impression

In zentraler Lage von Tremsbüttel, fast unmittelbar am Schlosspark gelegen, befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem pflegeleicht angelegten, ca. 282 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches real geteilt ist. Bereits von außen fällt der charakteristische Rundbogen auf, hinter dem sich das Treppenhaus verbirgt und der zum geschützten Hauseingang führt. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und hält eine Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> bereit.

Die zentrale Diele bietet Zutritt in den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der moderne Designkamin mit Sichtfenster sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die halboffen gestaltete Küche mit Tresen-Lösung im amerikanischen Stil schließt sich harmonisch an den Wohnbereich an. Die offene Verbindung schafft eine kommunikative Atmosphäre, während die U-förmige Anordnung kurze Arbeitswege, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum bietet. Ein modern gestaltetes Gäste-WC komplettiert diese Ebene.

Über den geschwungenen Treppenaufgang, der auch durch farbliche Akzente in Szene gesetzt wird, erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen neben einem großzügigen Schlafzimmer zwei weitere, flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, etwa als Homeoffice, Ankleidebereich, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders an sich ist die Badsituation in dieser Immobilie, neben einem Vollbad aus dem Baujahr wurde ein separater Duschbereich neugestaltet und präsentiert sich ansprechend mit großformatigen Fliesen, abgetönter Glastrennwand und Rainshower-Duschkopf.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben den klassischen Abstellmöglichkeiten, Hausanschlüssen und Waschküche einen besonders gut belichteten Hobbykeller, welcher sich beispielsweise als Arbeits- oder Fitnessbereich eignet.

Die geschützte Terrasse direkt vor dem Wohnbereich lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen im Freien ein. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Carport, der mit Echtglas optisch ansprechend verschlossen wurde und durch eine urige Holztür zu einer weiteren, seitlichen Terrasse führt. Hier befindet sich ein gepflegter, eingefriedeter und grün bewachsener Rückzugsort. Zum Objekt gehören des Weiteren Stellplatzflächen eines Doppel-Carports. Die Nutzung ist derzeit vertraglich geregelt und an die Nachbarpartei überlassen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne im Rahmen der Objektunterlagen.

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## **Détails des commodités**

- \* **Doppelhaushälfte mit besonderer Architektur**
- \* **Designkamin mit Sichtfenster 2018**
- \* **Modernisierung Gäste-WC und Duschbereich im OG 2021**
- \* **Neue Innentüren**
- \* **Teilweise Erneuerung der Bodenbeläge (Großformatige Fliesen, Parkett, Laminat)**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Fliegenschutzgitter Terrassentür**
- \* **Glasfaser**
- \* **Carport**
- \* **Zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses möglich**

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## **Tout sur l'emplacement**

**Tremsbüttel ist eine kleine Gemeinde im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Sie liegt zwischen Lübeck und Hamburg und hat ihren dörflichen Charakter bewahrt. Die Umgebung ist von Wiesen und Feldern geprägt und bietet eine grüne und idyllische Umgebung für die gesamte Familie. Gleichzeitig ist die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Metropolregion Hamburg gegeben.**

**Bezugspunkt für Ihre Einkäufe ist das nahegelegene Bargteheide oder Ahrensburg. Unter anderem befinden sich dort Wochenmärkte mit frischen, regionalen Produkten, außerdem Banken, Supermärkte, Bäckereien und Ärzte sowie sämtliche andere Dienstleister. Die Jüngsten sind in der Kindertagesstätte „Schlossgeister“ bestens versorgt, welche fußläufig erreichbar ist. Größere Kinder freuen sich über eine Vielfalt an Schulen in Bargteheide.**

**Für Sportbegeisterte stellt der VfL Tremsbüttel eine Vielzahl von Aktivitäten bereit. Reitfreunde finden im Umfeld viele Reiterhöfe, außerdem runden verschiedene Tennisvereine und Golfclubs in näherer Umgebung das Freizeitangebot ab.**

**Dank der hervorragenden Autobahnanbindung ist man schnell in alle Richtungen unterwegs. So lassen sich sowohl die Ostsee-Strände als auch die Hamburger Innenstadt binnen einer halben Stunde erreichen. Mit der Bahn von Sattenfelde oder Bargteheide erreicht man Lübeck & Hamburg zuverlässig.**

**CODE DU BIEN: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

## **Plus d'informations**

**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: 26197018 - 22967 Tremsbüttel**

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

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

---

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