Jersbek OT Klein Hansdorf

Villas, forêts et prairies : bienvenue à Klein Hansdorf

CODE DU BIEN: 25197026



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 171 m^2 • **PIÈCES:** 6.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.146 m^2

CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

- 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: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197026
Surface habitable	ca. 171 m²
Pièces	6.5
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	226.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété







CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

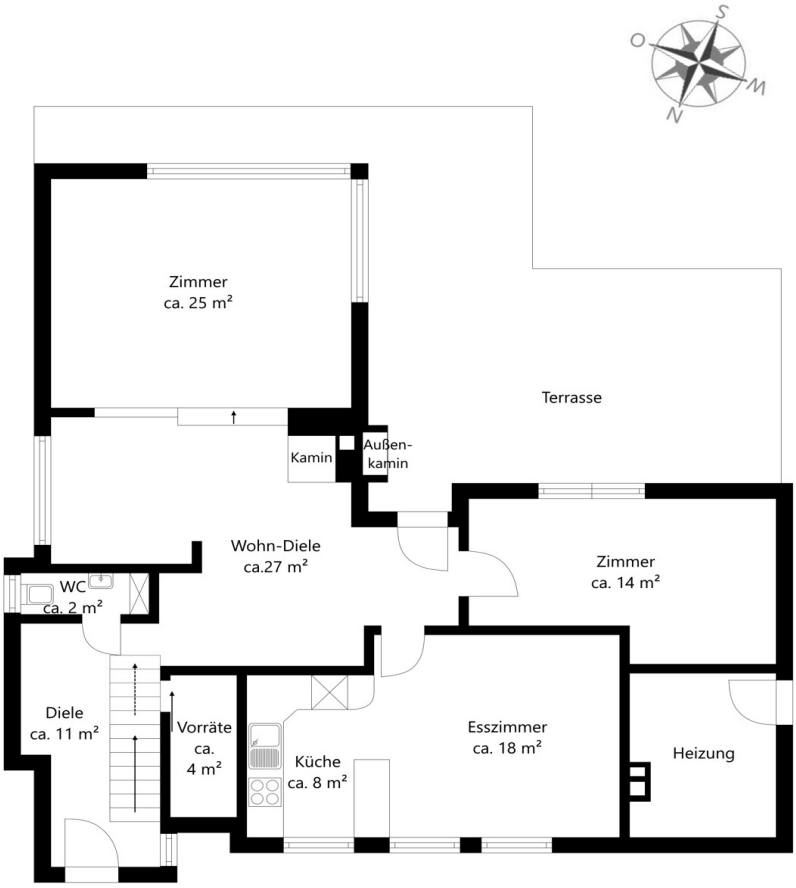
La propriété

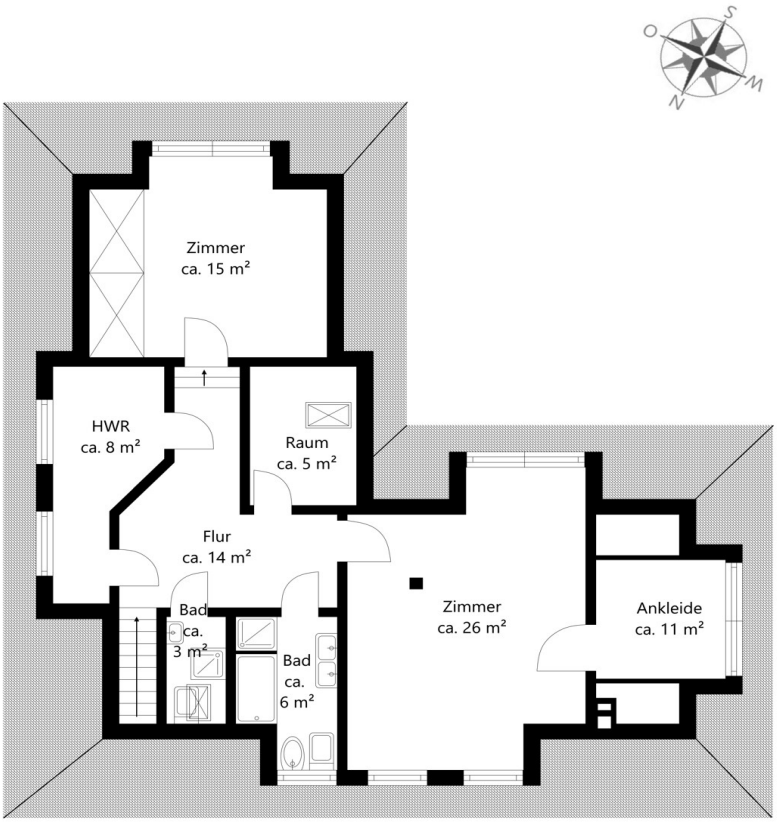




CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

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: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

Une première impression

Votre nouvelle maison en bordure de réserve naturelle. Arrivez, respirez profondément, sentez-vous chez vous : cette spacieuse maison de campagne, nichée dans une impasse idyllique au bord du ruisseau Hansdorfer Brook, vous offre calme, liberté et une expérience de vie unique. Entourée de nature, avec un grand terrain et de nombreuses possibilités d'aménagement, c'est un lieu plein d'inspiration. Même l'impressionnant jardin de devant affirme son style et vous conduit à la porte d'entrée. L'entrée lumineuse vous accueille et offre un espace pour un vestiaire, des toilettes invités et un débarras. De là, vous accédez au cœur de la maison : le vaste séjour avec accès direct au jardin. Des détails rustiques tels que les poutres apparentes, la cheminée en briques et les cache-radiateurs artistiques créent une atmosphère chaleureuse et authentique. De grandes baies vitrées panoramiques font entrer la nature à l'intérieur, tandis que la conception en demi-niveaux divise l'espace en différents espaces de vie : un coin cheminée cosy, une véranda ensoleillée et des espaces de lecture ou de détente. La cuisine dînatoire attenante impressionne par son espace et sa luminosité. Trois grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant ainsi une cuisine moderne équipée d'un îlot central et d'une table à manger pour toute la famille – un lieu idéal pour cuisiner, partager des repas et se raconter des histoires. Une pièce polyvalente supplémentaire avec vue sur le jardin est également disponible au rez-de-chaussée, parfaite comme bureau, chambre d'amis ou atelier. Cette impression d'espace se poursuit à l'étage. La lumineuse chambre parentale avec son dressing offre un confort optimal, tandis que les placards intégrés garantissent un rangement impeccable. Des volets roulants électriques sont installés presque partout, alliant confort et sécurité. Cet étage comprend également une salle de bain complète, une salle d'eau séparée, une buanderie pratique et deux autres pièces pouvant servir aux enfants, aux invités ou à des loisirs. Un grenier isolé et spacieux offre un espace de rangement supplémentaire. À l'extérieur, une grande terrasse et un vaste jardin aux nombreux recoins intimes vous attendent. La propriété entièrement clôturée est un véritable havre de paix : des arbres matures offrent de l'ombre, tandis que des coins ensoleillés invitent à prendre le petit-déjeuner en plein air. Une cheminée extérieure remise en service pour des soirées chaleureuses et un store électrique sur la terrasse exposée plein sud complètent les prestations. Une dépendance attenante offre des possibilités supplémentaires pour vos loisirs ou comme espace de rangement. Un garage simple avec porte électrique et un abri voiture sont à votre disposition. Le système de chauffage au gaz Viessmann moderne (installé en 2016) garantit un confort thermique optimal. Cette maison de campagne allie harmonieusement nature, espace et confort. Nichée dans un quartier paisible et entourée d'une magnifique campagne, elle pourrait devenir votre havre de

paix. Laissez-vous séduire par son atmosphère unique lors d'une visite – nous serons ravis de recevoir votre demande de renseignements.

CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

Tout sur l'emplacement

Klein Hansdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Jersbek und befindet sich im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Hamburg. Wegen seiner idyllischen Lage und der Nähe zu Bargteheide und Ahrensburg zählt Klein Hansdorf zu den sehr beliebten Vororten des Hamburger Nordens.

Dieser attraktive und gepflegte Vorort zeichnet sich durch seine großzügigen Grundstücke mit Einzelhaus- und Villenbebauung in einer bezaubernden Landschaft aus. Die Wiesen und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportliebhabern bieten sich in naher Umgebung verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Tennis, Fußball oder Golfen auf dem 18-Loch-Platz neben dem Gutshof. Die Naturschutzgebiete Duvenstedter Brook und Hansdorfer Brook grenzen an. Auch Pferdeliebhaber kommen in dieser wunderschönen Gegend mit vielen Reitwegen voll auf ihre Kosten.

Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Tremsbüttel, der Jersbeker Barockgarten, der Gutshof mit dem noch erhaltenen Eiskeller sowie der Landgasthof „Zum Fasanenhof“ blicken auf eine langjährige Geschichte zurück und sind auch touristische Anziehungspunkte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Supermarkt und beim Bäcker vor Ort, ebenso in den umliegenden Orten Bargteheide, Ahrensburg und Hamburg-Bergstedt, sowie im nur ca. 20 Autominuten entfernten Alstertal-Einkaufszentrum mit 240 Fachgeschäften und herrlicher Gourmetmeile. Auch diverse Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und soziale Einrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Für die Schulkinder fährt regelmäßig ein Schulbus. Ebenso bietet der Spiel- und Sportverein Jersbek ein buntes Programm für Groß und Klein und verfügt über eine schöne Vereinsanlage mit Sportplatz im Herzen des Ortes.

Klein Hansdorf überzeugt mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur. Die Autobahnen A1 und die A21 sind in nur wenigen Autominuten zu erreichen. So sind Sie in der Hamburger als auch der Lübecker Innenstadt mit dem Auto in ca. 35 Minuten. Nur ca. 45 Minuten benötigen Sie zur Ostsee. Zum Flughafen Hamburg gelangen Sie in ca. 30 Minuten. Mit der Buslinie 8113, die nur etwa 500 Meter entfernt ihre Haltestelle hat, erreichen Sie den Bahnhof Bargteheide oder U-Bahnhof Hoisbüttel und können von dort den Regional- oder Hamburger U-Bahnverkehr nutzen.

CODE DU BIEN: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 226.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf

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