Bargteheide

Zentrumsnah wohnen - Naturverbunden leben

??????? ????????: 25197009



???? ??????: 780.000 EUR • ?????????: ca. 147 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.388 m²

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ??? ?????

??????? ????????	25197009
?????????	ca. 147 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	780.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.04.2035
???? ?????????	????

???????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	198.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?? ???????





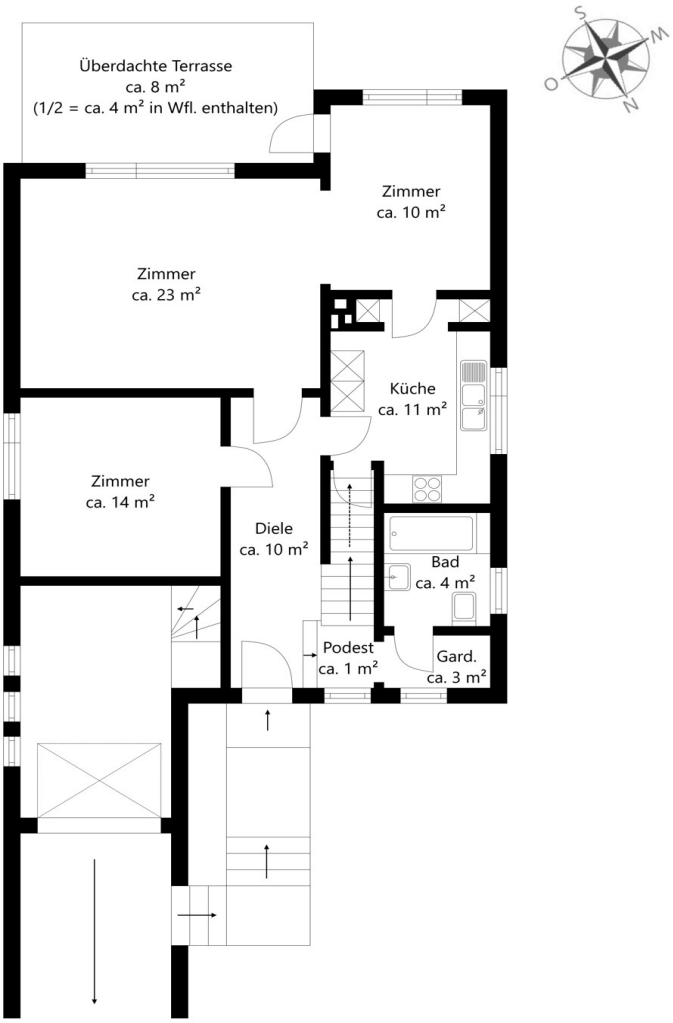
??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

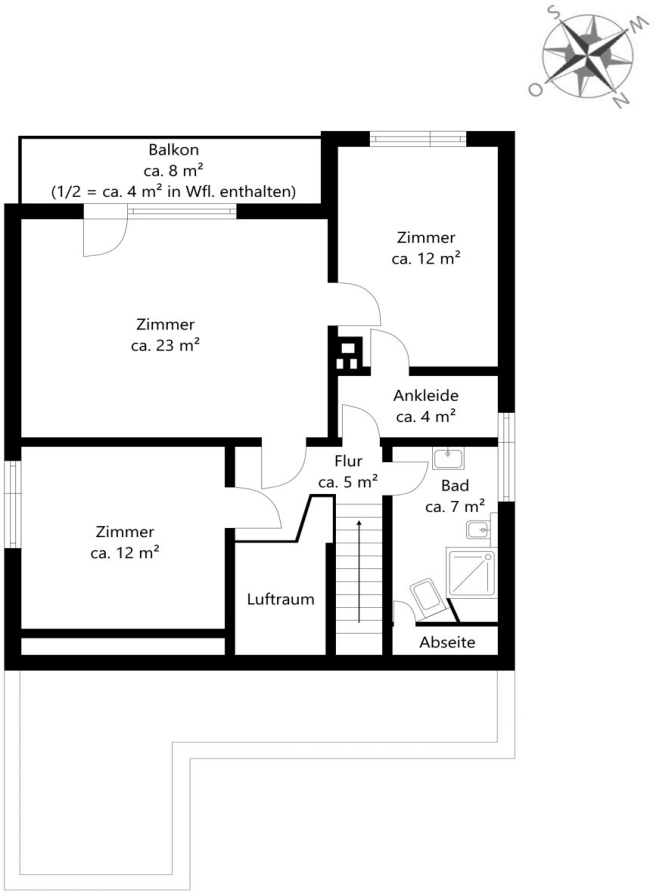
?? ???????

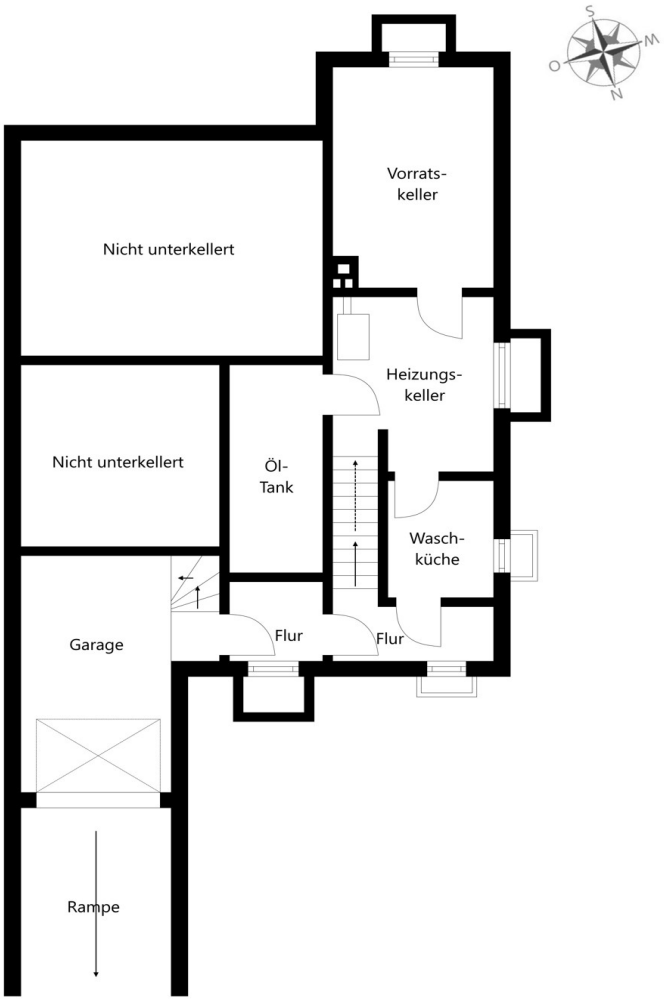


??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

??????




S
W
O
N
Balkon
ca. 8 m²
(1/2 = ca. 4 m² in Wfl. enthalten)
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 23 m²
Ankleide
ca. 4 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca. 7 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Luftraum
Abseite


S
W
O
N
Vorrats-
keller
Nicht unterkellert
Heizungs-
keller
Nicht unterkellert
Öl-
Tank
Wasch-
küche
Garage
Flur
Flur
Rampe

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

??? ????? ????????

Willkommen in dieser besonderen Immobilie, die perfekt die Vorteile von Urbanität und Natur vereint. Das Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: eine zentrale Lage und dennoch den unmittelbaren Zugang zur Natur. Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 1.388 m² eröffnet sich eine Vielzahl von Möglichkeiten für Ihr persönliches Lebenskonzept. Das beeindruckende Haus überzeugt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine charmante Architektur. Das weit heruntergezogene Dach ermöglicht eine Garage im Haus mit bequemem, direktem Zugang. Außerdem wurde die Zufahrt zum Haus und die Zuwegung neugestaltet und mit Granit hochwertig eingefasst. Beim Betreten der Immobilie empfängt einen die Diele mit einem offenen Luftraum bis zur Galerie im Obergeschoss, was dem Raum eine vornehme Großzügigkeit verleiht. Die familienfreundliche Raumaufteilung mit sechs Zimmern verteilt auf ca. 147 m² Wohnfläche bietet viel Raum und individuelle Nutzungsmöglichkeiten – Platz für eine große Familie, Generationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der helle Wohnbereich gewährt mit einem Panorama-Fenster Ausblick über das weitläufige Grundstück. Das angeschlossene Esszimmer hat einen Zugang auf die sonnige, teilweise überdachte Terrasse, welche zusätzlich mit einer Markise ausgestattet ist und so einlädt, die Zeit im Freien zu verbringen. Auf der anderen Seite schließt sich die Küche an, was für kurze Wege und Abgeschlossenheit für die Vorbereitungen der Mahlzeiten sorgt. Die Einbauküche wurde seinerzeit mit einer Poggenpohl Küche ausgestattet und bietet viel Arbeits- und Stauflächen. Der vorhandene Platz würde bei einer Umgestaltung auch das Einrichten einer Wohnküche mit Essplatz ermöglichen. Der Kellerabgang ermöglicht außerdem kurze Wege in den Vorratskeller. Die Immobilie ist teilunterkellert, neben dem Garagenzugang befindet sich dort ein Hauswirtschaftsraum und die Heizungsanlage. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss von einem weiteren Zimmer, welches mit einer guten Größe als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Außerdem befindet sich neben der Garderobe ein Wannenbad. Im Obergeschoss ist neben zwei etwa gleichwertigen Zimmern ein großes Zimmer mit vorgelagertem Balkon untergebracht. Auch von hier hat man einen traumhaften Blick über den Garten und in die Natur. Der direkte Durchgang zu einem der Zimmer, welches aktuell über einen gefliesten Vorraum verfügt, liegt darin begründet, dass dieser Bereich ursprünglich als Einliegerwohnung konzipiert war. In dieser Etage steht ein hell gefliestes Duschbad zur Verfügung. Das Haus wurde fortlaufend instandgehalten. Neben der Verkleidung des Außenmauerwerks mit Riemchen, wurde das Dach gedämmt und mit lasierten Dachpfannen eingedeckt. Es sind vorwiegend dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollläden eingebaut und die Haustür erneuert worden. Die Ölbrennwerttherme der Firma Viessmann wurde 2008 ausgetauscht.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen nach persönlichem Geschmack erlauben hier die Umsetzung eigener Wünsche und Ideen. Das weitläufige Grundstück präsentiert sich gepflegt und hält vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereit. Eine zweite Terrasse im vorderen Gartenbereich lockt als sonniger Rückzugsort, eine pflegeleichte Bauminsel in der Mitte sorgt für Gliederung und Sichtschutz, während ein praktisches Gartenhäuschen im hinteren Gartenbereich neben Staufläche für Gartengeräte einen Freisitz für ungestörte Grillabende bietet. Ob für Hobbygärtner, Naturliebhaber, Sportbegeisterte oder einfach als Rückzugsort für die ganze Familie - hier ist für jeden etwas dabei.

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

????????????? ??? ???????

* Lasierte Dachpfannen
* Dreifach verglaste Fenster 2011
* Haustür 2011
* Elektrische Außenrollläden
* Offene Galerie
* Neugestaltung der Zuwegung zum Haus mit Natursteinbelag 2011
* Erneuerung der Ölbrennwerttherme 2008
* Garage mit elektrischem Tor
* Die Immobilie ist teil unterkellert

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

??? ??? ??? ?????????

Die Stadt Bargteheide liegt eingebettet in schöner Landschaft zwischen den Hansestädten Hamburg und Lübeck. Dieser verkehrsgünstigen Lage verdankt die Stadt seit jeher ihren besonderen Reiz, ob der Weg zur Arbeit, eine Shopping-Tour nach Hamburg oder ein Ausflug an die Ostsee-Strände, alle diese Ziele erreicht man in maximal 40 Minuten. Das Stadtzentrum von Bargteheide bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs und ist fußläufig erreichbar, dazu gehören Lebensmittel- und Drogeriemärkte, aber auch Boutiquen, Schuhgeschäfte, Optiker, Feinkostgeschäfte und verschiedene Dienstleister. Zahlreiche Restaurants und kleine gastronomische Betriebe laden zum Verweilen ein. Seit 1965 wird in Bargteheide freitags von 14 - 18 Uhr auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt abgehalten. Auf über 1.200 m² bieten zahlreiche Händler landwirtschaftliche Produkte frisch aus der Region an. In Bargteheide gibt es verschiedene Kindertagesstätten mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten. Zudem ist Bargteheide ein großer Schulstandort. Grund- und Gemeinschaftsschulen, die freie Waldorfschule sowie die Gymnasien befinden sich in der Stadt und sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Ein attraktives Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene - in und um Bargteheide – werden durch das Kino- und Theatergebäude, das beheizte Freibad, den TSV Bargteheide und den Golf Club Jersbek geboten. Mit der Autobahn-Anschlussstelle an die Autobahnen A1, A21 und die B404 erschließt sich das weitere Umland sehr bequem. Der Bahnhof Bargteheide bietet einem die Möglichkeit, mit der Regionalbahn RB81 Richtung Hamburg oder Bad Oldesloe sein Ziel zu erreichen.

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 25197009 - 22941 Bargteheide

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com