Bendestorf – Bendestorf

Herrschaftliches Anwesen mit Panoramablick

??????? ????????: 23095021

???? ??????: 1.490.000 EUR • ?????????: ca. 232 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 2.986 m²

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23095021
?????????	ca. 232 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????	3
???? ??????????	1997
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.490.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	88.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	08.05.2033	????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

?? ???????

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

In exklusiver Lage auf einem großzügigen Grundstück von etwa 2.986 m² präsentiert sich diese beeindruckende Villa mit einer Wohnfläche von ca. 232 m². Die luxuriöse Ausstattungsqualität sowie die hochwertige Bauweise machen das Haus zu einem echten Schmuckstück. Das Pfeifenstielgrundstück ist über eine herrschaftliche und gepflegte Auffahrt erreichbar, an deren Ende ein elektrisches Einfahrtstor mit Videoanlage für zusätzliche Sicherheit sorgt. Parkmöglichkeiten für bis zu vier PKW sind durch eine Doppelgarage sowie zwei weitere Stellplätze gegeben. Ein hauseigener Brunnen versorgt den prachtvoll angelegten Garten mit ausreichend Wasser, während eine Bewässerungsanlage für eine optimale Pflege der Grünflächen sorgt. Das mit Licht durchflutete Wohn-/Esszimmer gibt einerseits einen traumhaften Blick in den Garten frei, der mit stilvoller Gartenbeleuchtung ausgestattet ist und andererseits einen weitreichenden Ausblick auf den Sonnenberg bietet. Im Inneren des Anwesens befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie insgesamt drei gepflegte Badezimmer. Zwei Duschbäder und ein Masterbad mit Whirlpoolbadewanne, ebenerdiger Dusche, Sauna, Handtuchheizung und Solarium sorgen für ein Höchstmaß an Komfort und Wellness. Eine hochwertige und offene Küche bietet alles, was das Herz begehrt und lässt keine Wünsche offen. Der Keller wurde wohnlich ausgebaut und bietet zusätzlichen Platz zur Entfaltung Ihrer individuellen Wohnträume. Hier finden außerdem der Wasch- und Trockenraum, das Büro bzw. der Hobbyraum mit separatem Eingang und WC, ein Gästezimmer, der Fitnessraum sowie diverse Abstellräume ihren Platz. Eine überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Nachmittagen und Abenden im Freien ein. Die Heizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Zentral- und Fußbodenheizung, während ein Kaminofen für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Weitere Abstellmöglichkeiten bieten zahlreiche Einbauschränke sowie eine Ausbaureserve im Dachgeschoss. Das Ankleidezimmer, die Einbruchmeldeanlage sowie ein Weinkeller unterstreichen den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie. Kurzum: Mit dieser strahlenden Villa erwerben Sie eine Luxus-Immobilie in bester Lage. Eine Besichtigung vor Ort wird Sie begeistern und von den einzigartigen Vorzügen dieser einzigartigen Residenz überzeugen.

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

- Pfeifenstielgrundstück mit herrschaftlicher Auffahrt
- Elektrisches Einfahrtstor mit Videoanlage
- Doppelgarage
- Zwei PKW-Stellplätze
- Brunnen
- Gartenbewässerungsanlage
- Weitreichender Ausblick auf den Sonnenberg
- Zwei Duschbäder
- Masterbad mit Whirlpoolbadewanne, ebenerdiger Dusche, Sauna, Handtuchheizung und Solarium
- Hochwertige & offene Küche
- Weinkeller
- Wasch- und Trockenraum
- Büro / Hobbyraum mit separatem Eingang und WC
- Fitnessraum
- Abstellräume
- Gästezimmer
- Überdachte Terrasse
- Fußbodenheizung & Heizkörper
- Kaminofen
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Abschließbare Fenster
- Treppenbeleuchtung
- Ankleidezimmer
- Einbruchmeldeanlage
- Einbauschränke
- Gartenbeleuchtung
- Wohnlich ausgebauter Keller

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

Das ca. 2.986m² große Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gehobenen Nachbarschaftsbebauung, in unverbaubarer Lage von Bendestorf. Bendestorf ist einer der schönsten und ruhigsten Orte im Einzugsbereich Hamburgs. Bendestorf liegt in einem kleinen Tal an der Seeve und befindet sich am Landschaftsschutzgebiet „Klecker Wald“. Es ist bekannt durch das frühere Filmstudio und das Filmmuseum. Für die Kinderbetreuung gibt es einen Kindergarten, eine Krippe und die Grundschule. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Buchholz und Jesteburg. Für den täglichen Bedarf gibt es im Ort einen EDEKA-Supermarkt und einen Bäcker. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Jesteburg oder Buchholz. Freizeit und Sportangebote gibt es in Bendesdorf und den Nachbarorten Jesteburg, Buchholz oder Hittfeld. Die Verkehrsanbindung nach Harburg und Hamburg ZOB ist mit Bussen gewährleistet. Zuganschluss nach Hamburg (HVV-Tarif) und Bremen besteht ab Buchholz und dem 4 km entfernten Ort Klecken. Die nächsten BAB-Anschlüsse sind Ramelsloh (A7) und Hittfeld (A1) - sie sind in 5 Autominuten zu erreichen. Den Hamburger Flughafen erreicht man in ca. 45 Minuten.

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ????????: 23095021 - 21277 Bendestorf – Bendestorf

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

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

Andrea Syring

Neue Straße 16 Nordheide
E-Mail: nordheide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com