Hoisdorf

# Energetisch modernisiert – Anpacken und Ankommen

***VP azonosító: 23197043***

**VÉTELÁR:** 580.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 150 $m^2$ • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 2.091 $m^2$

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23197043 |
| Hasznos lakótér | ca. 150 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 5 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1974 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 580.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2023 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Korszer?sített |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha |

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | GAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 21.11.2033 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 113.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az ingatlan

VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az ingatlan

VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf

# Az ingatlan

VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az ingatlan

VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

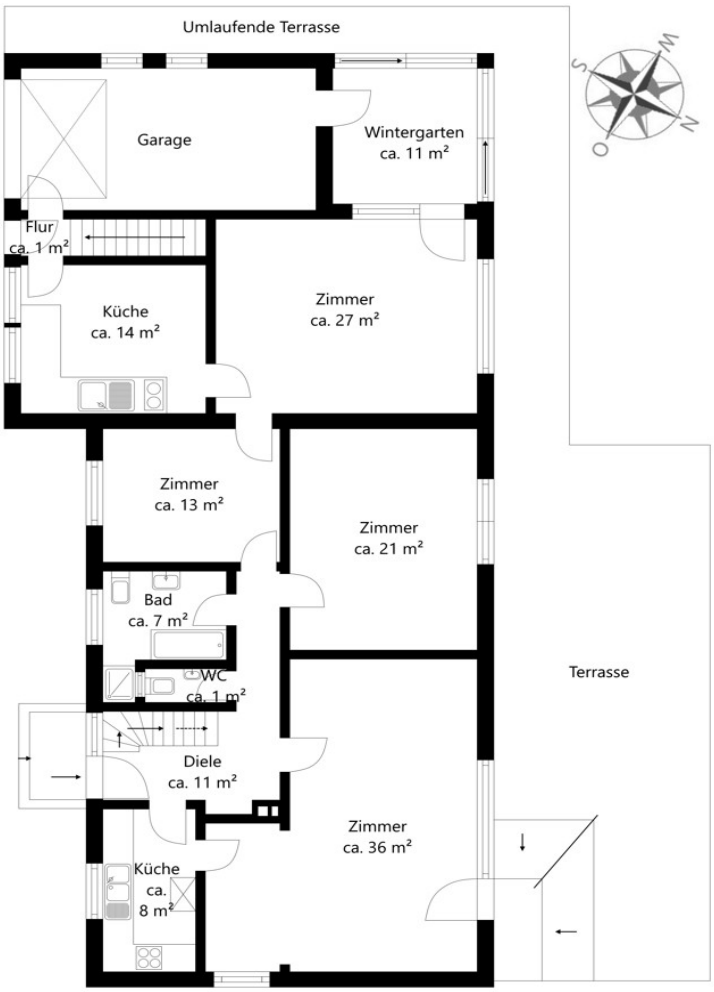
# Az ingatlan

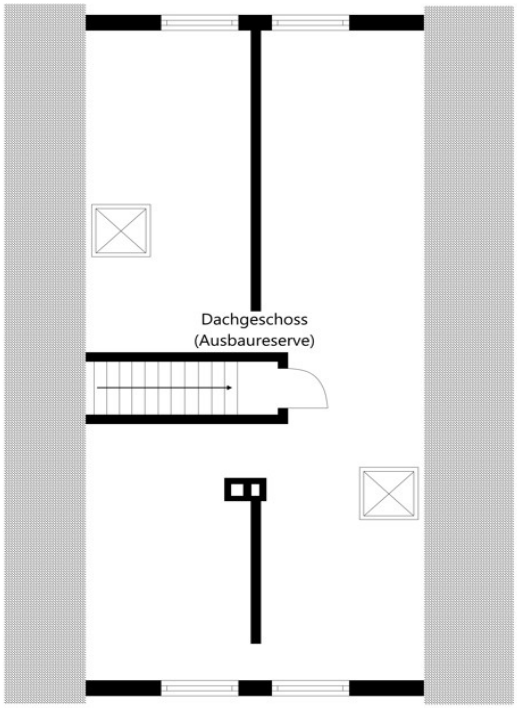
**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

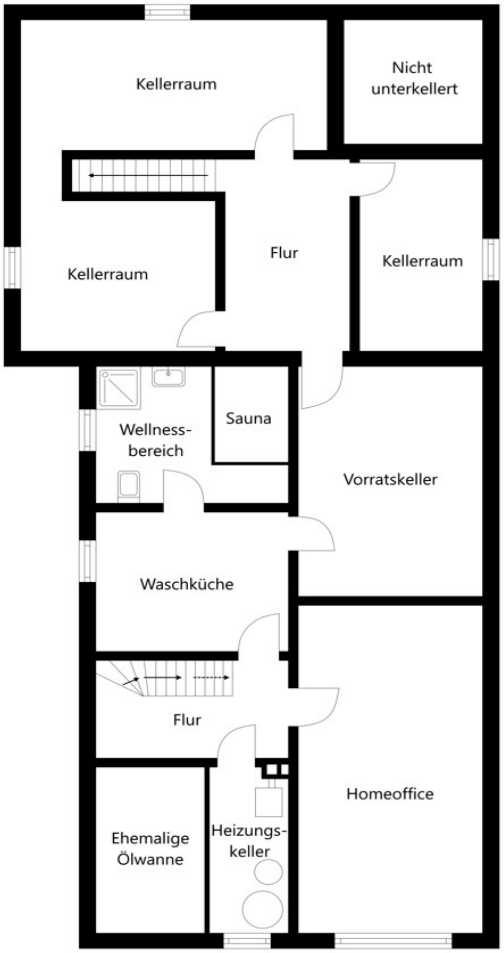
# Az ingatlan

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Alaprajzok




Dachgeschoss
(Ausbaureserve)



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Az els? benyomás

Diese Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Feldrandlage auf einem besonders großzügigen Grundstück mit ca. 2.091 m². Das Haupthaus wurde im Jahr 1974 erbaut. 1993 erfolgte ein Anbau, in welchem neben der Garage ein großer Wohnraum, ein beheizter Wintergarten und eine weitere Küche untergebracht sind. Zusätzlich steht das Dachgeschoss zur Verfügung, dieses wurde für einen Ausbau vorbereitet und kann nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Hier steht Ihnen sehr viel Raum und Platz zur Verfügung – sowohl drinnen wie auch draußen. Sie haben alle Gestaltungsmöglichkeiten zum Mehr-Generationen-Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder viel Platz für die große Familie. Das Haupthaus betreten Sie über eine geräumige Diele mit dem Treppenaufgang in das Dachgeschoss und einem Treppenabgang in den Keller. Die Küche stammt aus dem Baujahr, es wäre denkbar, die Küche zum Wohn- und Essbereich zu öffnen und zeitgemäß zu gestalten. Der große Wohn- und Essbereich ist im Winkel angelegt, wobei der Essbereich seitlich belichtet wird. Der Wohnbereich verfügt über ein großes Panoramafenster und gibt den wunderbaren Blick in den abfallenden Garten frei. Eine Terrassentür bietet Zugang auf die große, rückwärtige Terrasse, die sich über mehrere Ebenen in den Garten fortsetzt. Neben einem Gäste-WC befindet sich auch ein Vollbad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss, beide stammen aus dem Baujahr des Hauses. Ein großes, gut geschnittenes Schlafzimmer wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, welches auch die Verbindung zum Anbau herstellt. Die Küche im Anbau war ursprünglich als Hobbyküche gedacht, sie ist sehr geräumig und bietet viel Staufläche. Ein zusätzlicher Außenzugang sowie ein weiterer Treppenabgang in den Keller bieten hier viele Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Der Wohnraum und der beheizte Wintergarten werden von einer umlaufenden Terrasse eingefasst, welche über einen weiteren Gartenzugang verfügt und optisch durch eine entsprechende Bepflanzung von der Hauptterrasse separiert ist. Das weitläufige Grundstück befindet sich aktuell in einem verwunschenen Zustand. Es verfügt über treppenartig angelegte Terrassen, mehrere Gartenteiche, einen Schuppen, ein Gewächshaus sowie einen zusätzlichen Geräteraum und wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Die Immobilie ist voll unterkellert. Neben einem Hauswirtschaftsraum, der Haustechnik und Vorratsräumen befindet sich eine Sauna mit einem weiteren Duschbad im Keller. Zudem wurden weitere Räume wohnlich ausgebaut, mit Heizung und Parkettboden versehen und werden aktuell als Bibliothek und Homeoffice genutzt. Auch hier findet sich ausreichend Raum für Hobbies und Stauflächen. Im Zuge einer energetischen Modernisierung des Hauses im Jahr 2023 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme unterstützt durch Solarthermie eingebaut. Auch das Dach wurde komplett mit lasierten Dachpfannen neu eingedeckt

und gedämmt, ebenso wurden die Dachflächenfenster erneuert. Das Dachgeschoss ist aufgrund des großen Raumangebotes bisher nicht ausgebaut, ein Ausbau wurde jedoch vorbereitet, entsprechende Leitungen wurden verlegt. Dieses Haus bietet eine solide Grundsubstanz, große Investitionen (Dach und Heizung) sind bereits erfolgt, verwirklichen und gestalten Sie hier Ihr ganz persönliches Wunschhaus.

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Részletes felszereltség

* Gas-Brennwerttherme aus 2023
* Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
* Neue Dacheindeckung mit lasierten Dachpfannen
* Dämmung des Daches
* Austausch der Dachflächenfenster
* Ausbau-Reserve im Dachgeschoss
* Anbau / Erweiterung im Jahr 1993
* Zwei separate Hauseingänge
* Integrierte Garage mit elektrischem Tor
* Vollkeller

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Minden a helyszínr?l

Hoisdorf befindet sich im Kreis Stormarn im schönen Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die grüne Umgebung mit dem Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche, die Naherholungsgebiete Großensee und Lütjensee sowie die günstige Verkehrsanbindung sind beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Ihre Einkäufe für die Dinge des täglichen Bedarfs können Sie im nahegelegenen Großhansdorf, Siek oder Ahrensburg erledigen. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés sowie Ärzte aller Fachrichtungen. In Hoisdorf gibt es eine Kindertagesstätte und eine eigene Grundschule als Offene Ganztagsschule (OGS) mit Nachmittags- und Ferienbetreuung. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Großhansdorf und Ahrensburg. Neben sportlichen Aktivitäten in der freien Natur gibt es den Hoisdorfer Sportverein mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Ebenso bieten der Hochseilgarten, Reitställe, Golf- und Tennisplätze in der Umgebung ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe besteht eine Anbindung an den ÖPNV zur U-Bahnstation Großhansdorf sowie zum Bahnhof Ahrensburg. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und auch die Strände der Ostsee über die A1 in ca. 30 Minuten.

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 113.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**VP azonosító: 23197043 - 22955 Hoisdorf**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Katrin Ebbers

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com