

Todendorf

Amata vita di campagna - Incantevole tenuta in una posizione appartata

Codice oggetto: 25197031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 334 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.807 m²

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25197031
Superficie netta	ca. 334 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1842
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	216.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1842

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

La proprietà



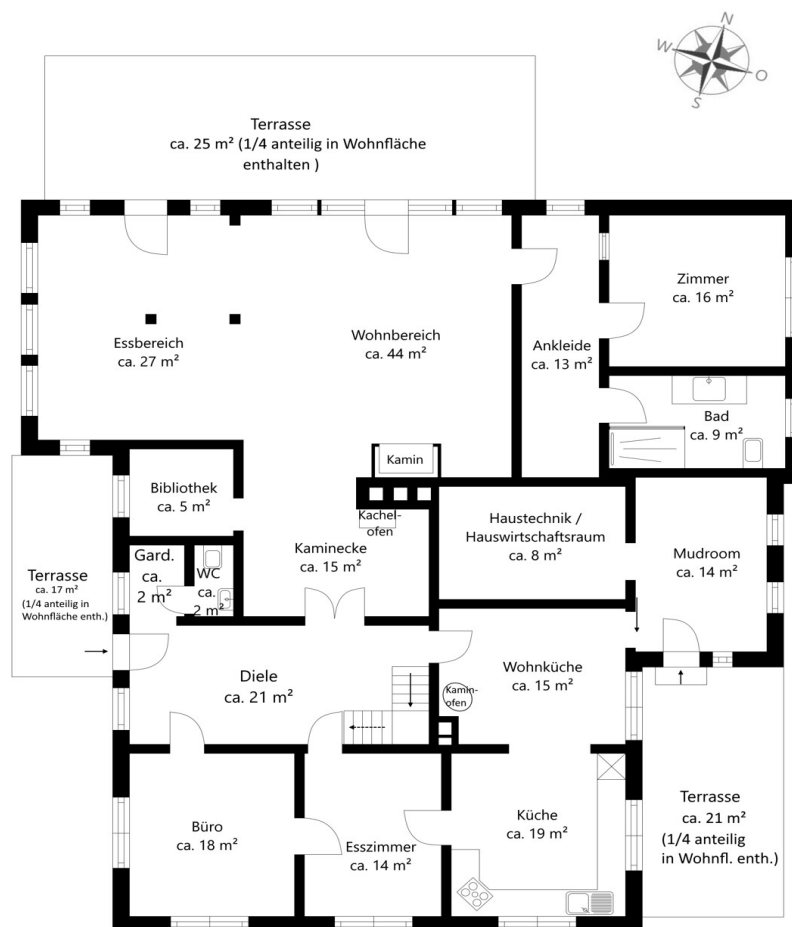
Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

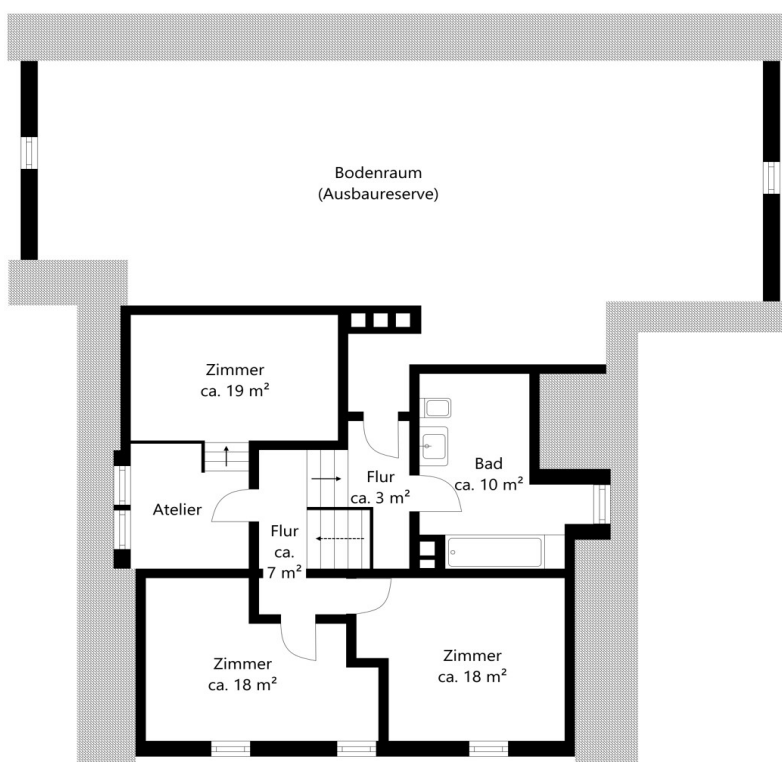
La proprietà



Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Una prima impressione

Questa imponente casa colonica, risalente al 1842, gode di una posizione completamente isolata appena fuori Todendorf, su un terreno di circa 5.807 m², arretrato rispetto alla strada e accessibile tramite un vialetto privato. La casa vanta un timpano a graticcio, mattoni rossi e un ampio tetto in paglia con abbaini su entrambi i lati. La superficie abitabile si estende su circa 334 m² e offre una varietà di possibilità di utilizzo e personalizzazione. Dall'ampio ingresso con il pavimento originale, si accede all'ampia zona giorno e pranzo con travi in legno a vista e soffitti alti. Elementi originali come il camino aperto e un'ulteriore stufa a legna danese sono stati conservati, mentre le finestre a battente sono state amorevolmente modernizzate e presentano una suggestiva finestra a tre ante a tutta altezza. La zona pranzo adiacente è illuminata da tre lati e un'altra porta esterna, incorniciata da finestre ad arco, sottolinea ulteriormente il carattere originale della casa. Una nicchia laterale è attualmente utilizzata come biblioteca. Un'estensione adiacente offre una zona privata con una camera da letto, un bagno con doccia modernizzato e una zona spogliatoio con ampio armadio e spazio per riporre gli oggetti. Il fascino rustico, esemplificato dal soffitto con travi in legno a vista e da un'antica finestra da stalla, si combina sapientemente con il comfort di un bagno ben arredato con piastrelle di grande formato, un lavabo di alta qualità e una spaziosa cabina doccia. L'accogliente cucina abitabile è il cuore di questa casa. Nella parte anteriore, vi attende un'accogliente sala da tè, completa di un'altra stufa in maiolica. Da qui si accede all'anticamera, a un ripostiglio per scarpe da giardino e da lavoro, alla lavanderia e, tramite un ingresso esterno, alla terrazza per la colazione. La cucina a pianta aperta è dotata di mobili a muro in tutti gli ambienti, offrendo ampio spazio di lavoro e di stoccaggio. Una sala da pranzo separata e uno studio sono adiacenti alla cucina. Entrambe queste stanze sono accessibili anche dal corridoio. Una scala con pianerottolo conduce al piano superiore tramite un'antica scala in legno. Oltre a due stanze di pari dimensioni sul fronte con travi originali e pavimento in assi di legno, c'è una stanza speciale con una finestra a abbaino e una sezione incassata, attualmente utilizzata come studio. Un bagno con vasca completa la zona giorno. Inoltre, un'ampia mansarda offre ampio spazio per progetti individuali e potenziali espansioni. Tre terrazze che circondano la casa colonica offrono angoli soleggiati o ombreggiati per rilassarsi all'aperto, a seconda delle preferenze. L'ampia proprietà offre angoli incantevoli, spazio per il giardinaggio e spazi aperti su ampi prati. C'è anche un grande fienile con un nuovo tetto e cablaggio elettrico. Dotato di ampie porte, non solo può fornire riparo a tutti i tipi di veicoli, ma offre anche un rifugio per artigiani e hobbisti, offrendo spazio per una varietà di progetti. Un cancello elettrico, una recinzione completa della proprietà e questa oasi verde nel cuore dello Schleswig-Holstein vi permettono di godervi questo rifugio senza

preoccupazioni: qui potete realizzare i vostri sogni abitativi personali e continuare la storia della vostra famiglia.

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Tutto sulla posizione

Todendorf liegt etwa fünf Kilometer nordöstlich der Stadt Ahrensburg im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bieten sich hier vielfältige Aktivitäten in der freien Natur. Die Gemeinde hat etwa 1.200 Einwohner, was den dörflichen Charakter unterstreicht. Neben der freiwilligen Feuerwehr gibt es in Todendorf einen Sportverein und einen Kindergarten. Eine Grundschule befindet sich in Mollhagen, alle weiterführenden Schulen sind in Bargteheide ansässig.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie sämtliche Dienstleister bieten Ihnen die nahe gelegenen Städte Bargteheide und Ahrensburg. Auch Ärzte aller Fachrichtungen, Schwimmbäder und der Anschluss an die Regionalbahn stehen Ihnen hier zur Verfügung.

In Todendorf haben Sie eine direkte Anschlussstelle an die Bundesstraße 404, über welche Sie das weitere Umland und die Ostsee-Strände gut erreichen können. So gelangen Sie in Kürze auf die A1 Richtung Hamburg oder Lübeck, ebenso auf die A21 Richtung Kiel oder auf die südlich gelegene A24.

Genießen Sie idyllisches Landleben in wunderschöner Umgebung bei guter Erreichbarkeit der Hansestädte Hamburg und Lübeck.

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1842.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25197031 - 22965 Todendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com