

Hoisdorf

# A Happy Hoisdorf Home

**Codice oggetto: 26197016**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

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

Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26197016
Superficie netta	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	61.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.02.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



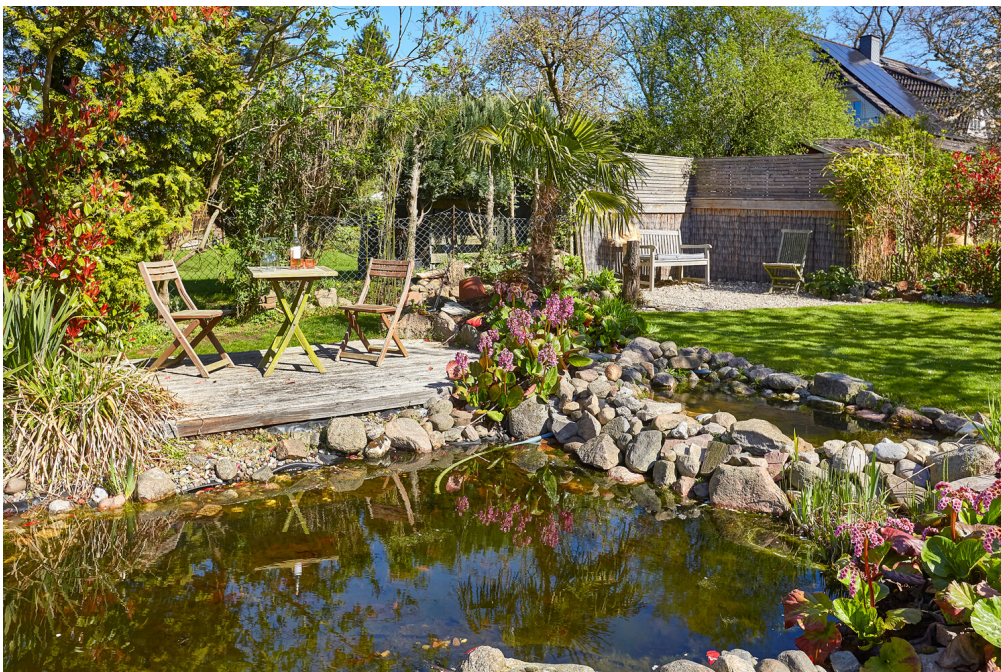
Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## La proprietà



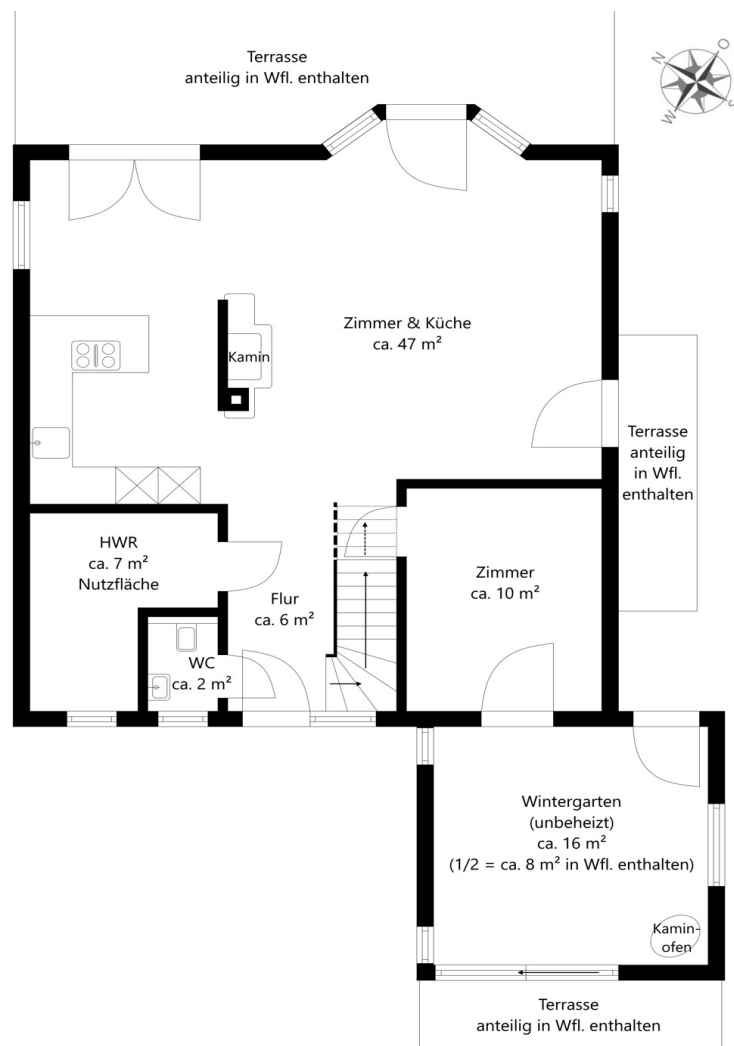
Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

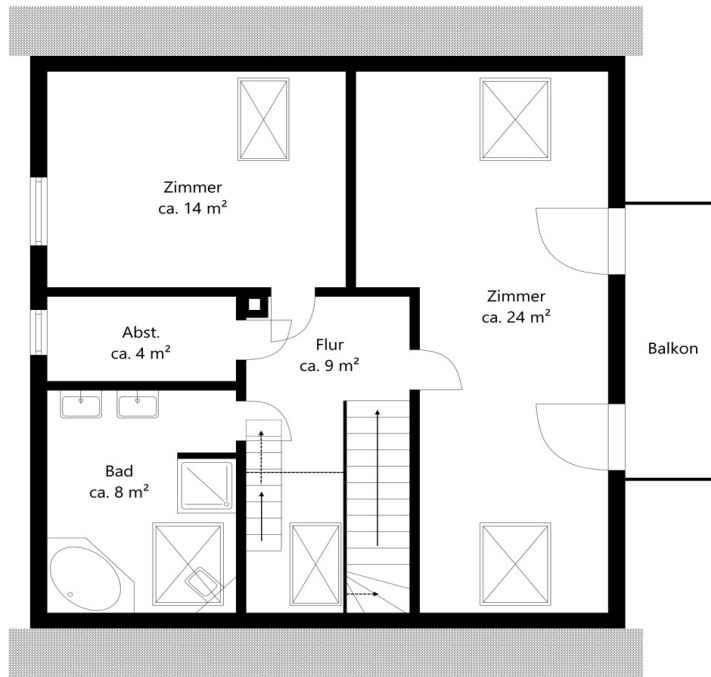
## La proprietà

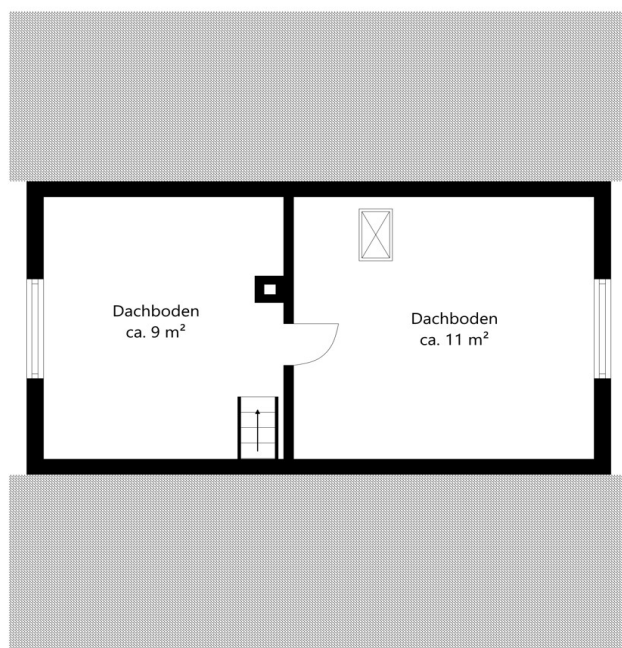


Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf

## 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: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

## Una prima impressione

Manche Häuser sind mehr als ein Zuhause – sie sind ein Lebensgefühl. Dieses junge Einfamilienhaus verkörpert genau dies: Eine besondere Kombination aus Klarheit, Geborgenheit und der Freude, jeden Tag aufs Neue Lieblingsplätze zu entdecken und zu genießen.

Bereits auf den ersten Blick zeigt sich der Charakter des Hauses: Die klassische Klinkerfassade in harmonischem Zusammenspiel mit dem stilvoll holzverkleideten Wintergartenanbau aus dem Jahr 2015 verleiht dem Haus eine warme, zeitlose Ausstrahlung mit modernem skandinavischem Akzent.

Schon beim Betreten entfaltet das Haus seine besondere Wirkung. Der großzügige Eingangsbereich eröffnet eine eindrucksvolle Sichtachse bis in den weitläufigen Garten und zugleich hinauf ins Obergeschoss des Hauses. Die Galerie mit Glasboden schafft ein luftiges, offenes Raumgefühl und unterstreicht die architektonische Besonderheit.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der fließend gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit seinen angrenzenden Terrassen. Großzügige Fensterflächen holen die Natur ins Haus und lassen die Räume im Wechselspiel des Tageslichts lebendig werden. Die fast neue, offene Einbauküche überzeugt mit klarer, reduzierter Gestaltung, durchdachtem Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen und geht nahtlos in den Essbereich über, der den Blick und den Weg direkt auf die Terrasse lenkt. Die angrenzende, überdachte Hauptterrasse erweitert den Wohnraum wunderschön und lädt dazu ein, das Leben im Freien ganzjährig zu genießen.

Im Wohnbereich sorgt ein Kamin im Stil eines Kachelofens für wohlige Wärme und

eine Atmosphäre, die sofort zur Ruhe kommen lässt. Praktisch zudem, dass im Erdgeschoss ein weiterer Raum zur Verfügung steht. Ob als Arbeits- oder Gästezimmer ergänzt er den Grundriss perfekt. Der sich anschließende, lichtdurchflutete Wintergarten öffnet den Wohnraum zusätzlich nach Westen und schafft mit eigenem Kaminofen einen ganz besonderen Ort. Großflächige Schiebetüren führen auf ein Holzdeck im Vorgarten, hier genießen Sie nicht nur die Abendsonne.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt das Haus: Eine fast neue Gastherme und die Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme und ein durchgehend behagliches Wohngefühl, elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern zudem für Beschattung und Sicherheit.

Die privaten Bereiche sind durchdacht gestaltet: Ein Vollbad, ein Gäste-WC sowie Hauswirtschaftsbereiche auf beiden Ebenen bieten hohen Alltagskomfort. Der ausgebaute Spitzboden eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Spielbereich oder persönlicher Rückzugsort. Bodenbelege wurden bewusst zeitlos und pflegeleicht ausgewählt.

Das Grundstück ist ein echtes Erlebnis: Weitläufig und abwechslungsreich angelegt, mit verschiedenen Terrassen und Freisitzen, die zu jeder Tageszeit neue Lieblingsplätze entstehen lassen. Ein Gartenteich, eine Fass-Sauna mit Außendusche sowie ein mobiler Außenkamin schaffen eine hohe Lebensqualität im Freien. Das vollständig eingezäunte, eingewachsene Grundstück bietet dabei ein großes Maß an Privatsphäre und einen geschützten Rahmen zum Entspannen und Genießen.

Ein charmantes Highlight mit Geschichte ist der historische Bauwagen im Vorgarten – vielseitig nutzbar, etwa als Stauraum oder als außergewöhnliches Gästehäuschen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Doppelcarport mit angrenzendem Gartenschuppen und der elektrischen Toranlage.

Leichtigkeit, Licht und Lieblingsplätze: Diese ansprechende Immobilie verbindet moderne Offenheit mit behaglicher Wärme – drinnen wie draußen. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensfreude: A very happy Hoisdorf Home.

**Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

## Dettagli dei servizi

- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Sprosse, überwiegend mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus – außer im Wintergarten
- Galerie mit Glasboden im Obergeschoss
- Granitfliesen
- Eichendielenparkett
- Gäste-WC mit Fenster
- Zwei Hauswirtschaftsräume – Erdgeschoss und Obergeschoss
- Holzkamin als Kachelofen umbaut
- Sehr moderne, offene Küche mit Quarzsteinarbeitsplatte und Weinkühlschank aus 2021
- Wintergarten mit Kaminofen aus 2015
- Vollbad mit zwei Waschbecken und Eckbadewanne
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Glasüberdachung der Hauptterrasse
- 2021 neue Haustür und Innentüren
- 2024 neue Gasbrennwerttherme
- Doppelcarport
- Elektrische Toranlage
- Gartenschuppen
- Historischer Bauwagen zur vielfältigen Nutzung
- Großer Gartenteich
- 5.000 Liter Zisterne
- Fass-Sauna mit neuem Ofen und Außendusche
- Kleine Terrasse mit Gewächshaus
- Sonniges Holzdeck im Vorgarten

**Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

## Tutto sulla posizione

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, welches Sie von dieser Immobilie aus fußläufig erreichen, 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 Ganztagschule (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 Reitställe, Golf- und Tennisplätze ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein.

Mit dem Bus der Linie 369 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 Ostsee-Strände über die A1 in ca. 30 Minuten.

**Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26197016 - 22955 Hoisdorf**

## 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](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)