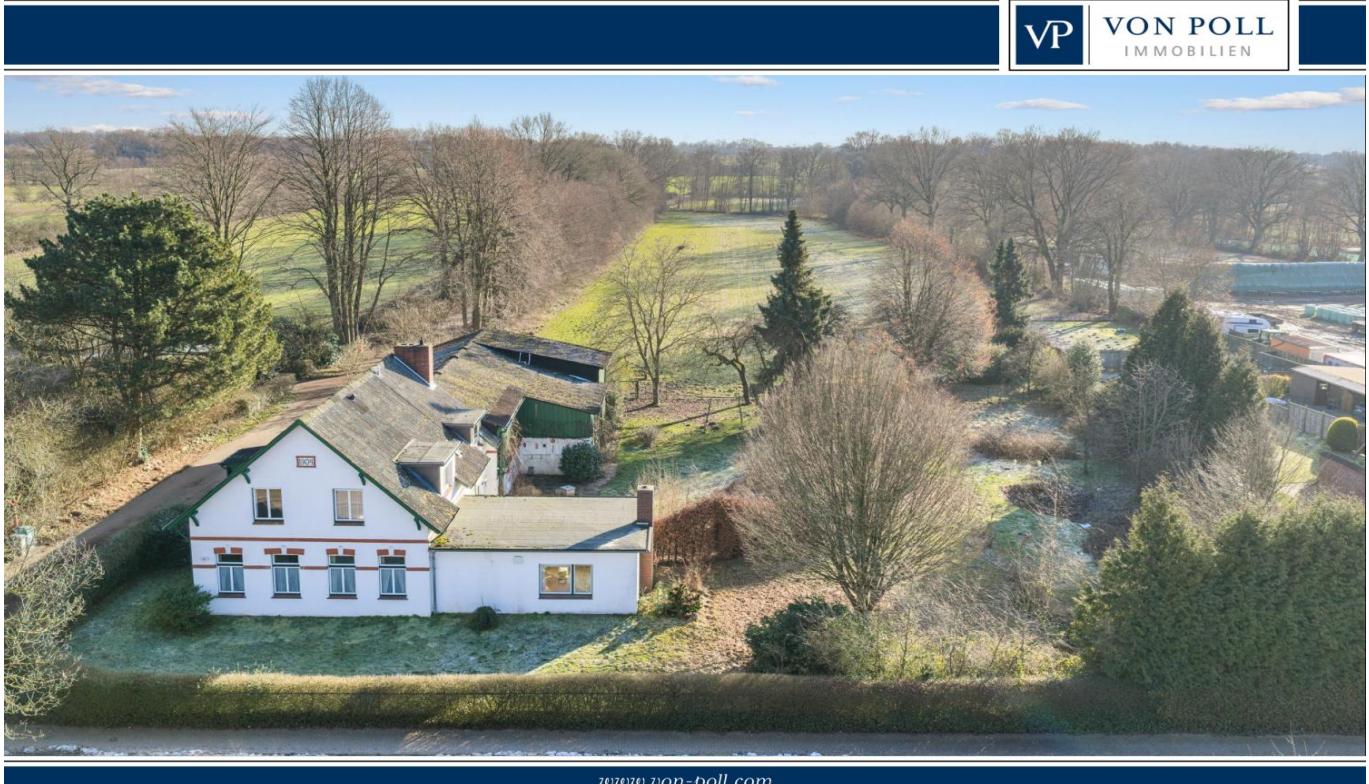


Braak

## Echtes Landleben am Stadtrand: Bauernhaus + Scheune + Bauplatz

*Codice oggetto: 26197002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.100 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

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

Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26197002
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1904
Garage/Posto auto	6 x Altro

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 205 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	277.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



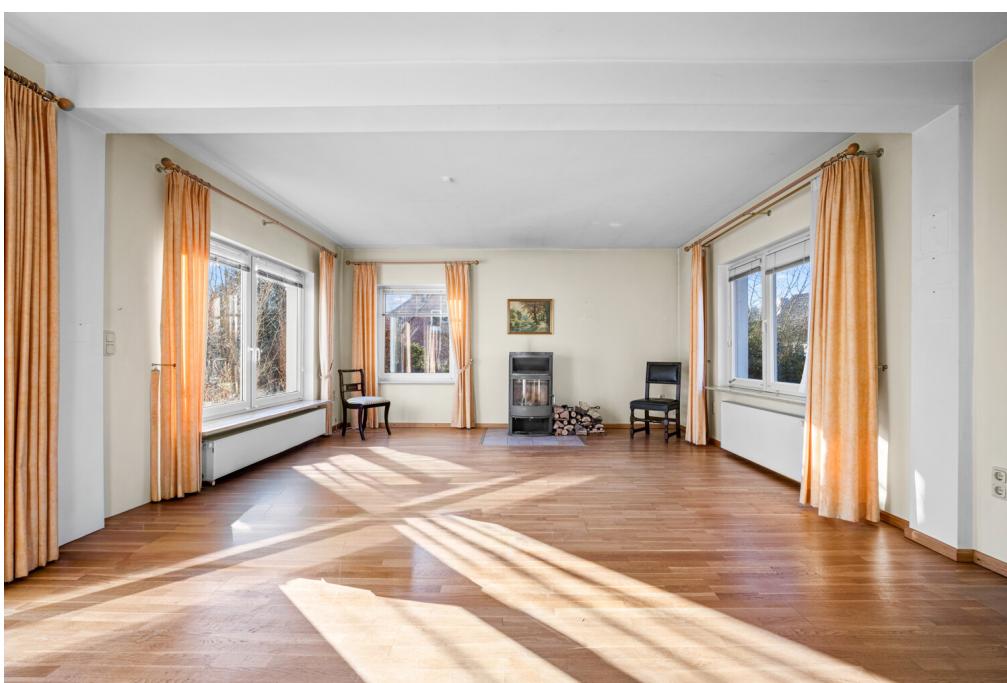
Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



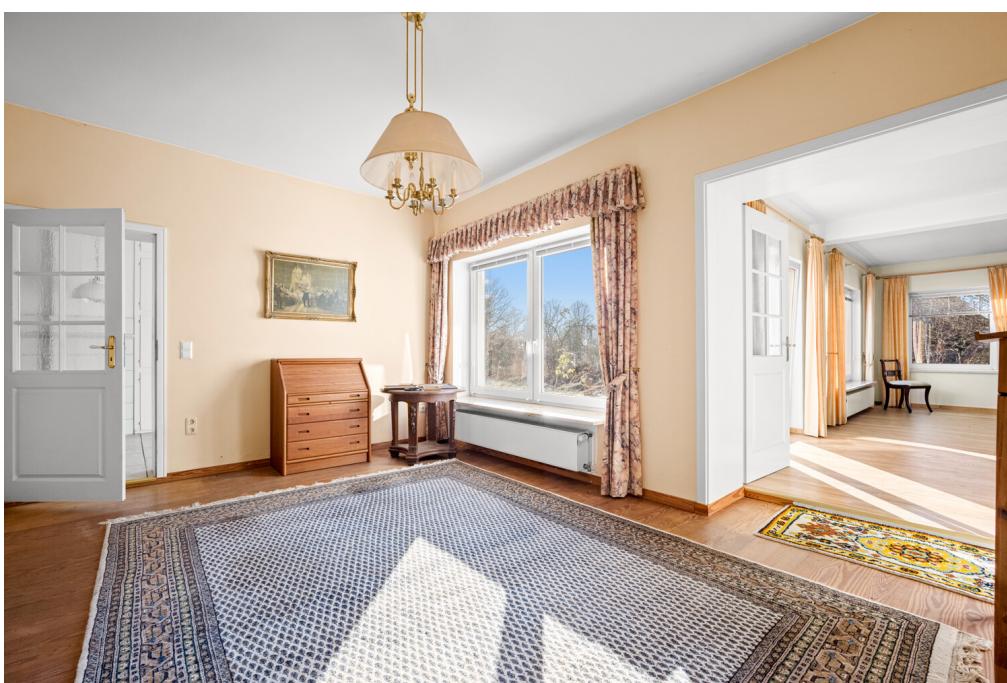
Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



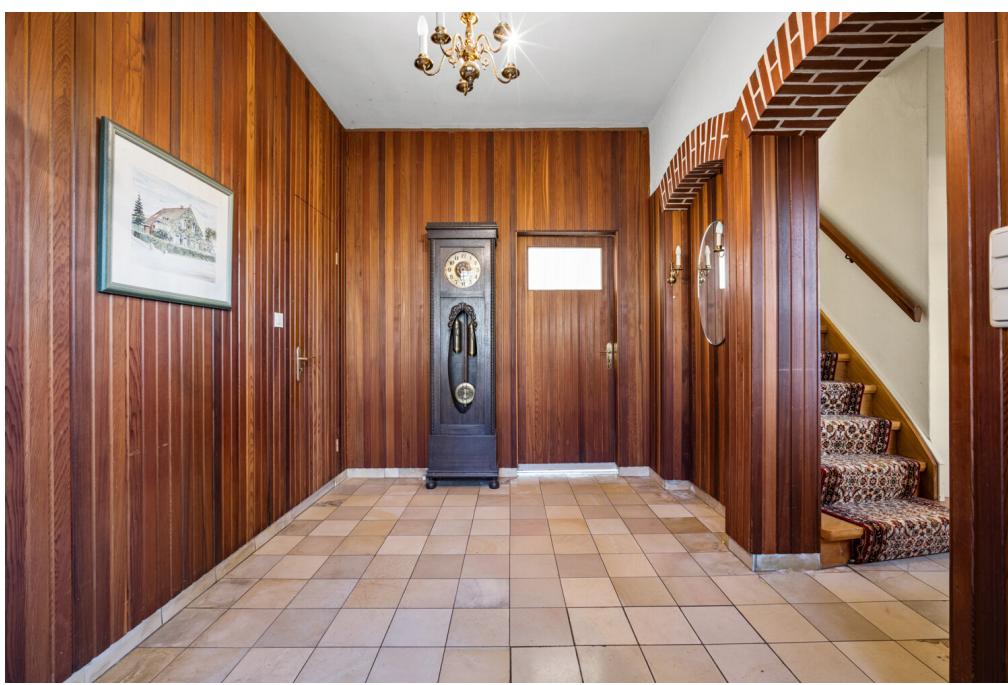
Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

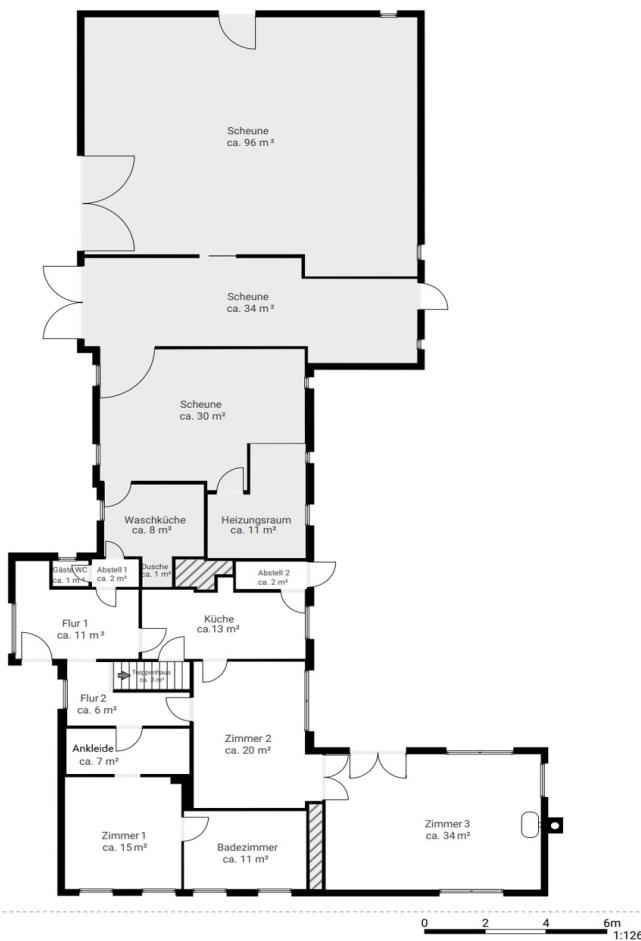
## La proprietà



Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

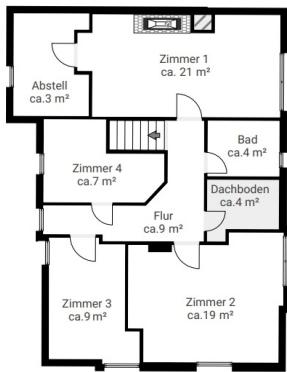
## Planimetrie

### ▼ Erdgeschoss



**▼ Dach**

RÄUME: 9

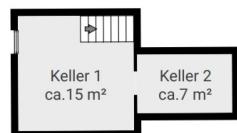


Ohne Gewähr

0 2 4 6m 1:138

## ▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 2



Ohne Gewähr

0 2 4 6m  
1:138

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: 26197002 - 22145 Braak

## Una prima impressione

Sie suchen nach einem Ort, an dem Sie sich Ihren Wunsch nach Landleben erfüllen können, ohne auf Stadtnähe zu verzichten? Einen Ort der Selbstverwirklichung und Selbstbestimmung, der Raum für Visionen und eigene Projekte bietet? Sie haben diesen einzigartigen Ort gefunden:

Dieses gut erhaltene Bauernhaus aus dem Jahr 1904 befindet sich in beliebter und ruhiger Dorfrandlage von Braak unweit der Hamburger Stadtgrenze. Das Anwesen liegt direkt am Feldrand und bietet einen unvergleichlichen Weitblick in die umliegende Landschaft – Wiesen und Felder soweit das Auge reicht. Dieses Angebot beinhaltet den angrenzenden Bauplatz in attraktiver Frontlage, der dem Grundstück ein erhebliches Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial verleiht. Die Kombination aus guter Lage, Größe und möglicher baulicher Entwicklung stellt nicht nur einen hohen Wohnwert, sondern auch eine interessante finanzielle Perspektive für Eigennutzer und Investoren dar.

Das großzügige Grundstück besticht durch seine Ecklage sowie einen uneinsehbaren Garten mit optimaler Südausrichtung. Hier genießen Sie ganztägig Sonne, absolute Privatsphäre und ein außergewöhnliches Maß an Ruhe. Das weitläufige Areal eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für Naturliebhaber, Selbstversorger oder Menschen mit dem Wunsch nach Tierhaltung. Pferdehaltung direkt am Haus ist nur eine der vielen Optionen, die sich hier bieten, da weiteres Land angrenzend zur Pacht im Angebot ist.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre und Generationen hinweg durch Anbauten und Modernisierungen erweitert und weiterentwickelt. Originale Stilelemente blieben dabei teils erhalten. Große Fensterflächen sowie teilweise hohe Decken im Erdgeschoss verleihen dem Haus eine besondere Großzügigkeit. Ein Kaminofen sowie ein offener Kamin sorgen für eine behagliche Atmosphäre und unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses. Aufgrund der bereits vorhandenen Struktur und Größe ist beispielsweise ein Mehrgenerationenhaus gut vorstellbar - so wie es traditionell genutzt wurde.

Der Grundriss überzeugt durch einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus sowohl die Wirtschaftsräume als auch der Aufgang ins Obergeschoss erschlossen werden. Besonders hervorzuheben ist die barrierearme Aufteilung im Erdgeschoss: Durch die ebenerdige Anordnung eines weiteren Schlafraums mit großem en-suite-Vollbad ist komfortables Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich – ideal für seniorengerechtes Wohnen oder Gäste.

Die zum Anwesen gehörende schöne Scheune und weitere Nutzflächen ergänzen das Ensemble auf ideale Weise und bieten umfangreiche Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt, Hobbys oder die Unterbringung von Fahrzeugen sowie Booten. Für handwerklich oder kreativ Interessierte



VON POLL  
REAL ESTATE

eröffnen sich hier zahlreiche Möglichkeiten.

Das Objekt ist ein wahrer Schatz mit großem Potenzial für Menschen, die ihr ganz eigenes Projekt entwickeln wollen.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses exklusive Angebot bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

**Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Braak befindet sich sehr ländlich eingebettet im Kreis Stormarn und gehört gleichzeitig durch eine sehr gute Anbindung zum direkten Einzugsgebiet der Hansestadt Hamburg. Die historische Braaker Mühle prägt das Ortsbild und die zugehörige Bäckerei hat sich weithin einen Namen gemacht. Die Windmühle bietet neben einem Mühlenladen ebenso ein Café für eine idyllische Auszeit. Das Dorf zählt derzeit knapp 1.000 Einwohner und ist ein attraktiver Wohnort im Grünen mit unmittelbarer Nähe zur Großstadt.

Für Familien bietet der Ort eine neue Kindertagesstätte. Eine Grundschule befindet sich im Nachbarort Stapelfeld, diese bietet als offene Ganztagschule sowohl Nachmittags- als auch Ferienbetreuung an. Weiterführende Schulen können dann in den umliegenden Gemeinden wie Trittau, Barsbüttel oder Großhansdorf ausgewählt werden.

In Stapelfeld gibt es einen Supermarkt für die Dinge des täglichen Bedarfs. Außerdem gibt es mehrere Bauern, die unter anderem Milch, Eier und Fleisch aus eigener Erzeugung direkt vermarkten. Für weitere Einkäufe empfiehlt sich das nahe gelegene Rahlstedt Center mit einem vielfältigen Angebot.

Die Anschlussstelle der Autobahn 1 erschließt das weitere Umland und bietet eine schnelle Anbindung nach Hamburg, Lübeck und die Ostsee-Strände.

Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26197002 - 22145 Braak**

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