Jersbek OT Klein Hansdorf

# Villen, Wald und Wiesen: Willkommen in Klein Hansdorf

***CODICE OGGETTO: 25197026***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 171 $m^2$ • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.146 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**


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

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25197026 |
| Superficie netta | ca. 171 m² |
| Vani | 6.5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1970 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 27 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.08.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 226.70 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016 |

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

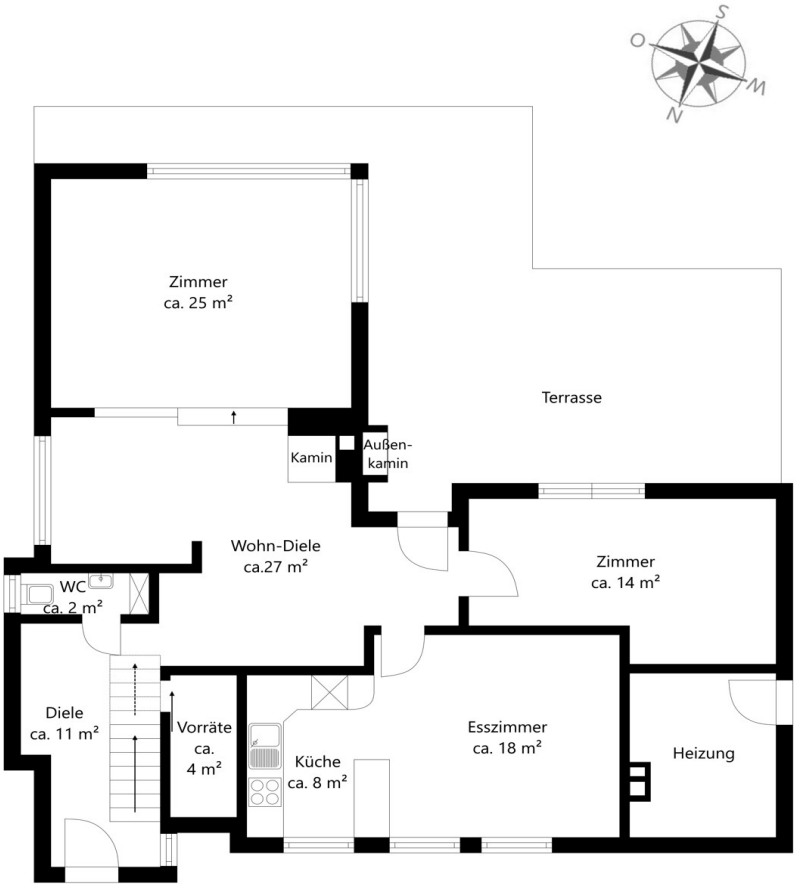
# La proprietà

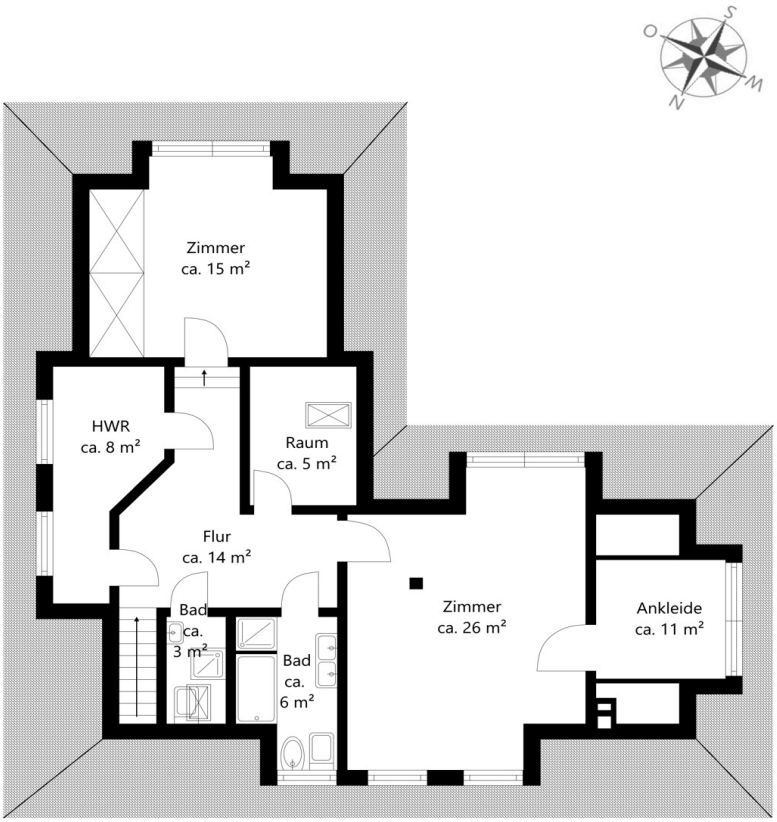
**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# 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: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# Una prima impressione

Ihr neues Zuhause am Naturschutzgebiet

Ankommen, durchatmen, zuhause fühlen: Dieses großzügige Landhaus in idyllischer Sackgassenlage, direkt am Hansdorfer Brook, bietet Ihnen Ruhe, Freiraum und ein einzigartiges Wohngefühl. Umgeben von Natur, mit großem Grundstück und vielen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, eröffnet sich hier ein Ort voller Inspiration.

Bereits der repräsentative Vorgarten setzt ein stilvolles Zeichen und führt Sie zur Haustür. Der helle Eingangsbereich heißt Sie willkommen und bietet Platz für Garderobe, Gäste-WC und Vorratsraum. Von hier gelangen Sie in das Herzstück des Hauses – den weitläufigen Wohnbereich mit direktem Gartenzugang.

Rustikale Details wie Holzbalken, ein gemauerter Ziegelkamin und kunstvolle Heizkörperverkleidungen schaffen Charakter und Wärme. Großflächige Panoramafenster holen die Natur ins Haus, während das Split-Level-Design den Raum in verschiedene Wohnbereiche gliedert: Gemütliche Kaminecke, sonniges Gartenzimmer und Rückzugsorte zum Lesen oder Entspannen.

Die angrenzende Wohnküche überzeugt mit Großzügigkeit und Helligkeit. Drei große Fenster lassen Tageslicht herein und schaffen Raum für eine moderne Einbauküche mit Kochinsel sowie einen Esstisch für die ganze Familie – ein idealer Ort für gemeinsames Kochen, Genießen und Erzählen. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein weiterer vielseitiger Raum mit Gartenblick bereit, ideal als Büro, Gästezimmer oder Atelier.

Im Obergeschoss setzt sich das Gefühl von Weite fort. Das helle Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer bietet viel Komfort, während Einbauschränke für Ordnung sorgen. Elektrische Rollläden sind nahezu überall vorhanden und verbinden Komfort mit Sicherheit. Ergänzt wird die Etage durch ein Vollbad, ein separates Duschbad, einen praktischen Hauswirtschaftsraum und zwei weitere Zimmer für Kinder, Gäste oder Hobbys. Ein großzügiger, gedämmter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Draußen erwarten Sie die große Terrasse und der weitläufige Garten mit vielen lauschigen Plätzen. Das komplett eingefriedete Grundstück ist eine wahre Wohlfühlwelt: Alter Baumbestand spendet Schatten, sonnige Ecken laden zum Frühstück im Freien ein. Ein wieder zu aktivierender Außenkamin für stimmungsvolle Abende und eine elektrische Markise auf der Südterrasse runden den Komfort ab.

Ein angrenzendes Nebengebäude eröffnet weitere Möglichkeiten für Hobbys oder Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und ein Carport zur Verfügung. Die moderne Gasheizung der Firma Viessmann (2016) sichert eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Dieses Landhaus verbindet Naturverbundenheit, Großzügigkeit und Wohnkomfort auf besondere Weise. Eingebettet in eine harmonische Nachbarschaft und umgeben von herrlicher Landschaft, könnte dies Ihr ganz persönlicher Rückzugsort werden.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Adressdaten.

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# Tutto sulla posizione

Klein Hansdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Jersbek und befindet sich im nordöstlichen Bereich der Hansestadt Hamburg. Wegen seiner idyllischen Lage und der Nähe zu Bargteheide und Ahrensburg zählt Klein Hansdorf zu den sehr beliebten Vororten des Hamburger Nordens.

Dieser attraktive und gepflegte Vorort zeichnet sich durch seine großzügigen Grundstücke mit Einzelhaus- und Villenbebauung in einer bezaubernden Landschaft aus. Die Wiesen und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportliebhabern bieten sich in naher Umgebung verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Tennis, Fußball oder Golfen auf dem 18-Loch-Platz neben dem Gutshof. Die Naturschutzgebiete Duvenstedter Brook und Hansdorfer Brook grenzen an. Auch Pferdeliebhaber kommen in dieser wunderschönen Gegend mit vielen Reitwegen voll auf ihre Kosten.

Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Tremsbüttel, der Jersbeker Barockgarten, der Gutshof mit dem noch erhaltenen Eiskeller sowie der Landgasthof „Zum Fasanenhof“ blicken auf eine langjährige Geschichte zurück und sind auch touristische Anziehungspunkte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Supermarkt und beim Bäcker vor Ort, ebenso in den umliegenden Orten Bargteheide, Ahrensburg und Hamburg-Bergstedt, sowie im nur ca. 20 Autominuten entfernten Alstertal-Einkaufszentrum mit 240 Fachgeschäften und herrlicher Gourmetmeile. Auch diverse Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und soziale Einrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Für die Schulkinder fährt regelmäßig ein Schulbus. Ebenso bietet der Spiel- und Sportverein Jersbek ein buntes Programm für Groß und Klein und verfügt über eine schöne Vereinsanlage mit Sportplatz im Herzen des Ortes.

Klein Hansdorf überzeugt mit einer guten verkehrstechnischen Infrastruktur. Die Autobahnen A1 und die A21 sind in nur wenigen Autominuten zu erreichen. So sind Sie in der Hamburger als auch der Lübecker Innenstadt mit dem Auto in ca. 35 Minuten. Nur ca. 45 Minuten benötigen Sie zur Ostsee. Zum Flughafen Hamburg gelangen Sie in ca. 30 Minuten. Mit der Buslinie 8113, die nur etwa 500 Meter entfernt ihre Haltestelle hat, erreichen Sie den Bahnhof Bargteheide oder U-Bahnhof Hoisbüttel und können von dort den Regional- oder Hamburger U-Bahnverkehr nutzen.

**CODICE OGGETTO: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 226.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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 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: 25197026 - 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf**

# 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