Oststeinbek

RESERVIERT/ Oststeinbek: Ihr neues (Familien-) Zuhause im Grünen!

CODE DU BIEN: 25028447

PRIX D'ACHAT: 897.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 204,5 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.324 m^2

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25028447
Surface habitable	ca. 204,5 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	897.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

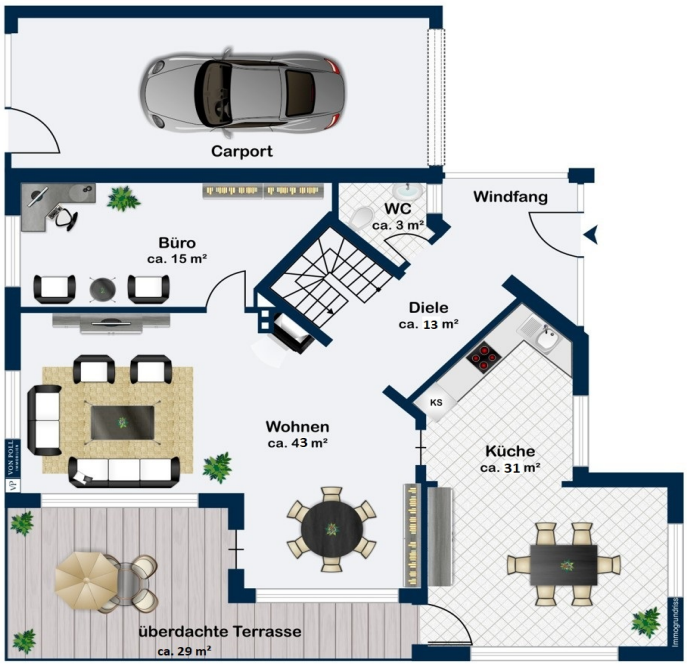
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

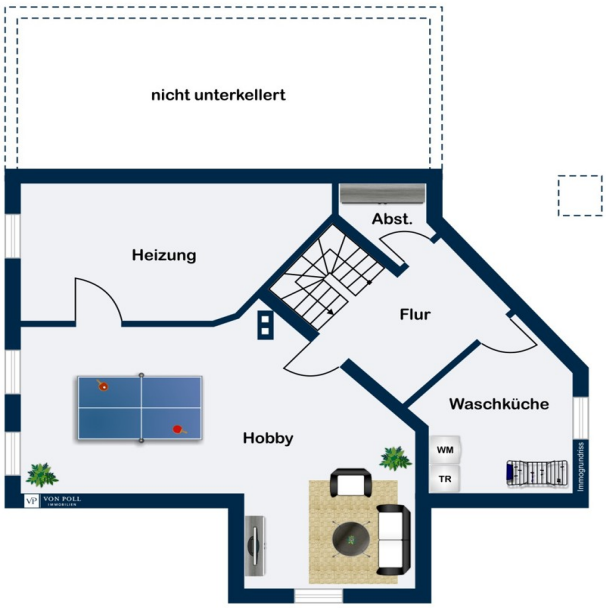
La propriété

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Plans d'étage



Kind 1
ca. 13 m²
Bad
ca. 4
m²
DF
Bad
ca. 6 m²
DF
Ankleide
ca. 7 m²
Kind 2
ca. 13 m²
Galerie
ca. 23 m²
Eltern
ca. 21 m²
Immoansicht



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Une première impression

Dieses lichtdurchflutete und äußerst gepflegte Einfamilienhaus bietet großzügige Räumlichkeiten und eine hochwertige Ausstattung. Es liegt in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die ein Haus mit viel Platz und durchdachter Raumaufteilung suchen.
Das Haus wurde 1995 in Massivbauweise auf einem ca. 1.325 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über einen gepflegten Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die ca. 204 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen.
Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnbereiche und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die großzügigen Räume bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Herzstück ist die einladende Sitzecke am neuen drehbaren Kaminofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Der offene Wohn- und Essbereich ist funktional angeordnet und ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Egal, ob Wohnbereich, Esszimmer oder Küche: Jeder Raum bietet einen Zugang in den Garten, auf die Terrasse und in den offenen Wintergarten, der schon im Frühjahr zum Sitzen im Freien einlädt.
Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohnbereich eine moderne, gut ausgestattete Küche. Mit Hilfe eines Anbaus wurde die Küche 1999 um einen zusätzlichen Essbereich erweitert. Durch die offene Gestaltung lassen sich kulinarische Aktivitäten und geselliges Beisammensein perfekt verbinden. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer eignet. Im Obergeschoss befindet sich zunächst eine große Galerie, die sich optimal als Home-Office, Fitness- oder Entspannungsbereich anbietet. Von hier aus gelangt man in die Schlafräume, die durch ihre Größe und Helligkeit überzeugen. Ein extra Kinderbad ist ebenfalls vorhanden. Auch hier sorgen die großen Fenster für eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung und ist mit Fliesen und in den Schlafräumen mit Fertigparkett ausgelegt.
Der wohnliche Keller verfügt über einen Abstellraum, Heizungsraum, Waschraum und großem Hobby- Spielzimmer. Auch hier gibt es große Fenster mit Tageslicht. Auch ein Gästezimmer wäre denkbar. Eine Garage und ein praktischer Holzschuppen komplementieren das Angebot.
Der Außenbereich des Hauses besticht durch viel Grün und verschiedene Sitzplätze, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignen. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, sei es für Beete, Spielflächen oder eine weitere gemütliche Terrasse. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze vor dem

Haus bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage sorgt für eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.
Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre großzügige Aufteilung, die lichtdurchfluteten Räume und den ansprechend gestalteten Außenbereich. Wer ein Haus mit viel Platz und zeitgemäßer Ausstattung sucht, findet hier ein passendes Objekt. Bei einer Besichtigung können Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen.

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Détails des commodités

- Fussbodenheizung
- drehbarer Kaminofen
- offener Wintergarten

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Tout sur l'emplacement

Direkt an Hamburg angrenzend, gehört Oststeinbek/Havighorst zum beliebten Umland der Hansestadt und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Der Oststeinbeker Ortsteil Havighorst ist überwiegend dörflich und landwirtschaftlich geprägt. Ein- und Mehrfamilienhäuser liegen zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben. Im Südosten befindet sich eine große Sportanlage mit Tennisplätzen. Ein Golfplatz befindet sich in ca. 5 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich auch 2 Reiterhöfe. Ein besonderes Highlight ist das nur ca. 6 km entfernte "Vabali Spa".

Außerdem laden die Boberger Dünen mit Badesee und Wanderwegen in unmittelbarer Nähe zur Erholung ein.
Hier genießen Sie die teilweise noch ländliche Idylle und sind dennoch in ca. 20 Autominuten in der Hamburger Innenstadt.

Gute Busverbindungen nach Glinde und Hamburg sorgen für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im 30-Minuten-Takt verkehren die Buslinien 233 nach Mümmelmannsberg und zur U2-Station Steinfurter Allee und 733 nach Glinde (Schulbus). Die Schnellbusse fahren von Boberg (ca. 1,2 km mit dem Fahrrad) direkt in die Innenstadt (über Berliner Tor, Rödingsmarkt etc.).

Das Einfamilienhaus liegt sehr zentral und dennoch ruhig in einem Mischgebiet. Von der Grundschule bis zum Gymnasium gibt es in den umliegenden Städten Glinde und Reinbek verschiedene Bildungsmöglichkeiten. Ärzte, Supermärkte, Drogerien, Apotheken, eine Kindertagesstätte mit Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Alles in allem ein hervorragender Standort für Menschen, die ihre Kinder gut behütet aufwachsen sehen wollen, aber die Nähe zu Hamburg nicht missen möchten.

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com