Barsbüttel

Eine Familie - zwei Familien - Sie haben die Wahl!

??????? ????????: 25101002

???? ??????: 1.280.000 EUR • ?????????: ca. 241 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 621 m²

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ??? ?????

??????? ????????	25101002
?????????	ca. 241 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1972
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.280.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
?????????????????? ?????	ca. 120 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.10.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	105.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

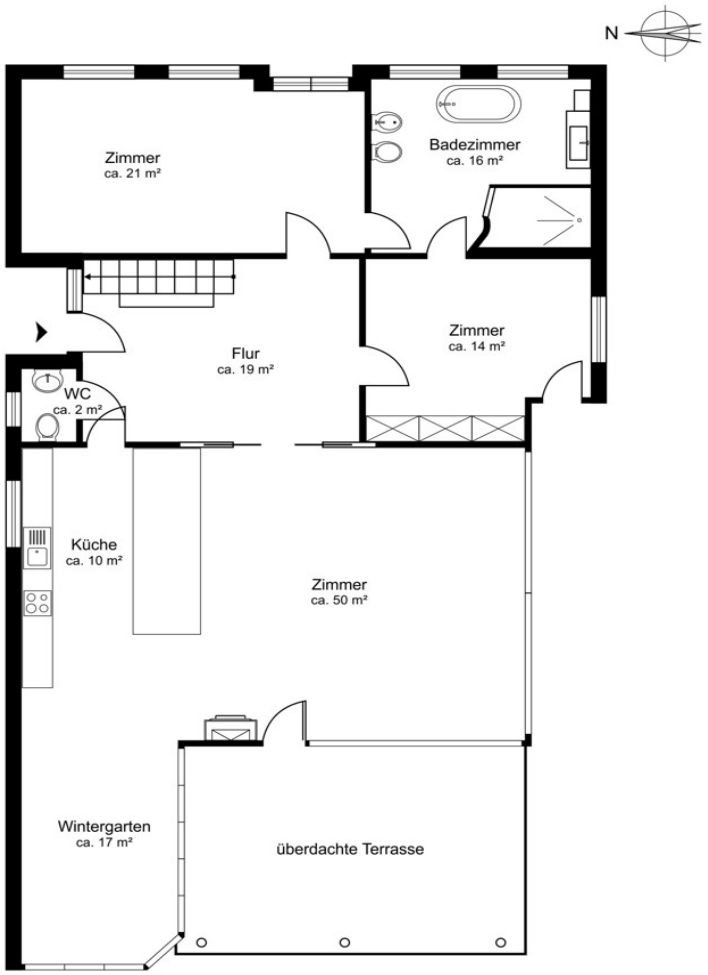
?? ???????

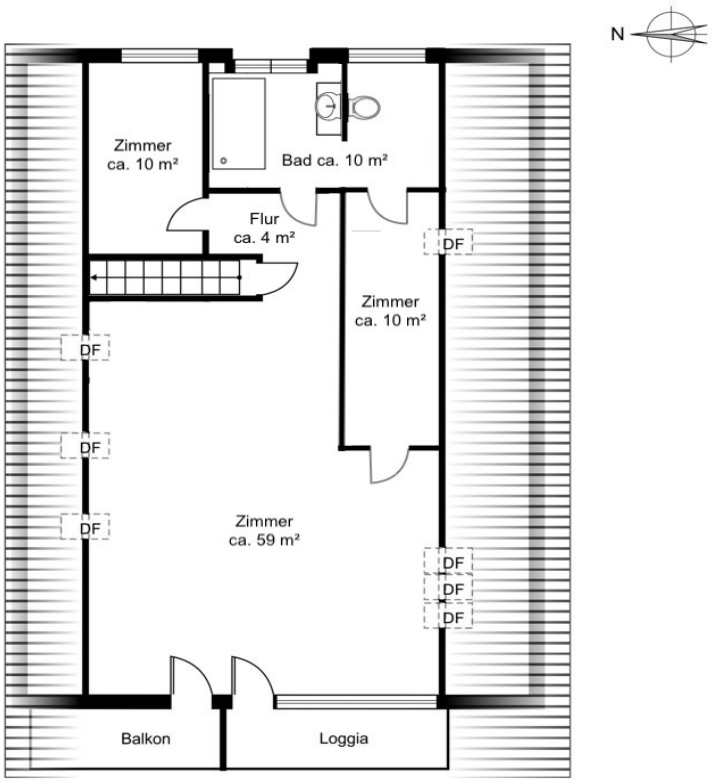
??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

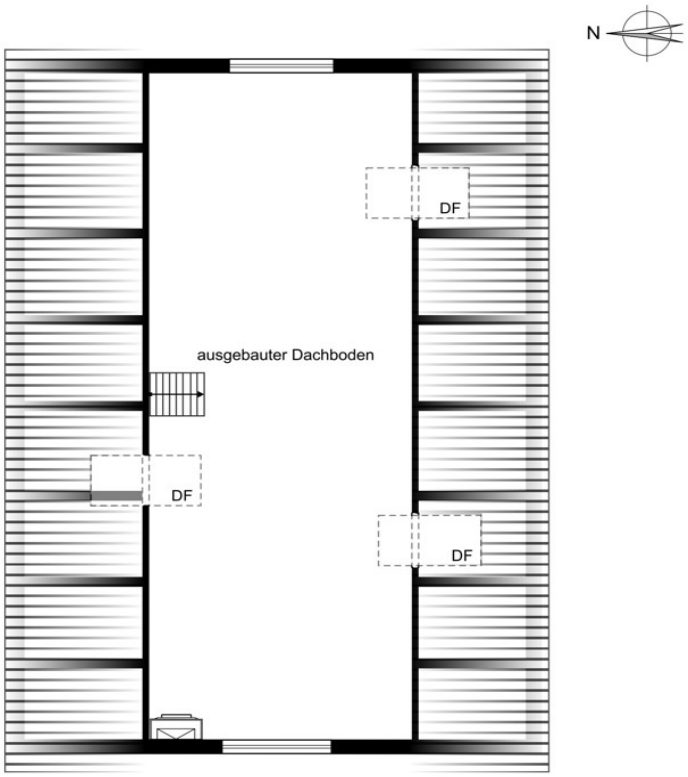
?? ???????

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

??????




N
Zimmer
ca. 10 m²
Bad ca. 10 m²
Flur
ca. 4 m²
DF
Zimmer
ca. 10 m²
DF
DF
DF
Zimmer
ca. 59 m²
DF
DF
DF
Balkon
Loggia


N
DF
ausgebauter Dachboden
DF
DF

N
TR
WM
Bad/
Waschküche
ca. 14 m²
Raum
ca. 7 m²
Raum
ca. 15 m²
Raum
ca. 26 m²
Raum
ca. 17 m²
Raum
ca. 12 m²
Raum
ca. 30 m²
Heizungsraum
ca. 7 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

??? ????? ????????

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1972 auf einem ca. 621 m² großen Grundstück als Fertighaus mit Betonfertigteilen errichtet. Auf ca. 241 m² Wohnfläche und ca. 120 m² Nutzfläche, die sich über 3 Ebenen verteilen, bietet Ihnen die Immobilie viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Egal, ob Sie als Familie einen separaten Bereich für Arbeit, ältere Kinder, Hobbys oder Gäste benötigen - hier können Sie sich die verschiedensten Wohnbedürfnisse erfüllen! Zur Zeit ist das Haus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, kann aber mit wenig Aufwand wieder in eine abgeschlossene Wohneinheit zusammengelegt werden.
Die Erdgeschosswohnung ist hell und modern gestaltet und empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich. Der Kamin mit Glasfront sorgt für gemütliche Stunden. Die Fensterelemente durchfluten diesen Bereich mit viel Licht und geben den Blick auf den eingewachsenen Garten frei. Auch vom angrenzenden Wintergarten haben Sie Zutritt auf die nach Südwesten ausgerichtete und überdachte Terrasse. Wer möchte hier nicht den nächsten Sommer verbringen?

Die hochwertige, moderne und offene Küche aus dem Jahr 2020 bietet viel Staufläche und kurze Arbeitsabläufe. Neben einer Diele und einem Vollbad mit Dusche und frei stehender Badewanne stehen im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese können Sie individuell als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Obergeschosswohnung wurde in 2024 komplett modernisiert. Hier finden Sie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu zwei Loggien, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit WC und ein weiteres Zimmer, das als Ankleide genutzt wird.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss erwarten Sie hier neben der Haustechnik ein Hauswirtschaftsraum, ein Bad mit Dusche, eine Küche und zwei weitere Räume, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Das Untergeschoss hat auch einen separaten Außeneingang.

Abgerundet wird dieses Angebot durch vier Stellplätze.

Diese sehr ansprechende Immobilie freut sich zum Sommer/Herbst 2025 auf einen neuen Eigentümer - überzeugen Sie sich gern selbst bei einer persönlichen Besichtigung von dieser Immobilie!

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

????????????? ??? ???????

* Modernisierung Obergeschoss in 2024
* Dacheindeckung in 2019
* neue Heizung aus 2019
* Teilerneuerung der Fenster in 2019
* elektrische Rollläden
* hochwertige und moderne Küche aus dem Jahr 2020
* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
* Untergeschoss und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
* neuer Grundstückszaun mit elektrischem Tor
* neu gestalteter Außenbereich
* Neugestaltung der Terrasse inkl. Überdachung im Jahr 2023
* neue Bäder im Erdgeschoss

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

??? ??? ??? ?????????

Barsbüttel gehört zur Metropolregion Hamburg und ist bei Berufspendlern nach Hamburg besonders beliebt. Hier wohnt man in idyllischer Landschaft vor den Toren Hamburgs und ist trotzdem in ca. 20 Minuten in der Hamburger Innenstadt und in 45 Minuten am Ostseestrand. Die Autobahnen A1 und A24 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterhin gibt es eine gute Anbindung an das Netz des Nahverkehrs durch verschiedene Buslinien.

Das Freizeitangebot reicht von diversen Sportvereinen bis hin zum nahegelegenen Golfclub und dem Öjendorfer Park. Auch der Sachsenwald ist nicht weit entfernt. Der Ort ist geprägt durch großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern in landschaftlich reizvoller Umgebung.

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 105.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
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.

??????? ????????: 25101002 - 22885 Barsbüttel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com