Bargfeld-Stegen

Gemütlichkeit und Komfort in ihrer schönsten Form

??????? ????????: 25197001

???? ??????: 590.000 EUR • ?????????: ca. 121 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 615 m²

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ??? ?????

??????? ????????	25197001
?????????	ca. 121 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2005
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	590.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
???????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	14.07.2031
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	68.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

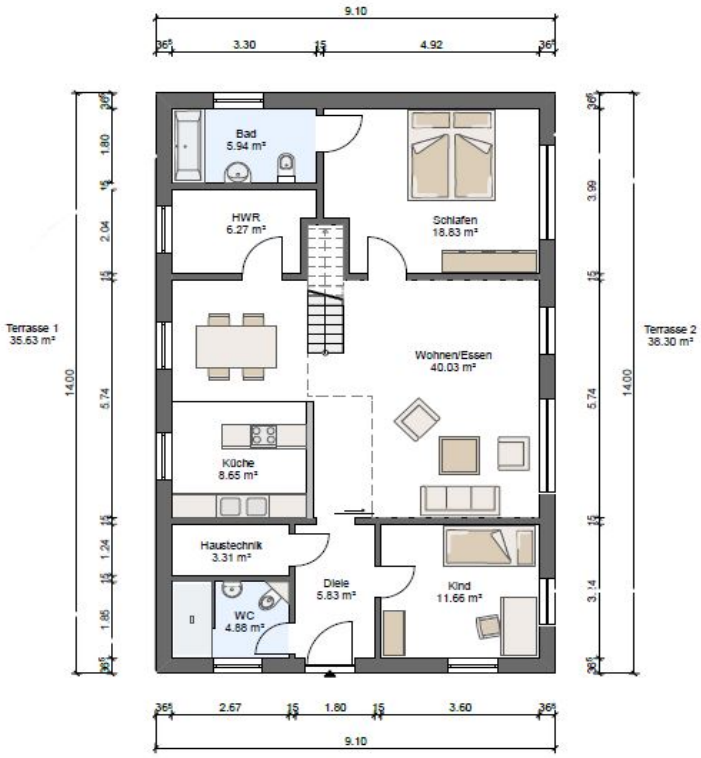
?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

?? ???????

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

??????

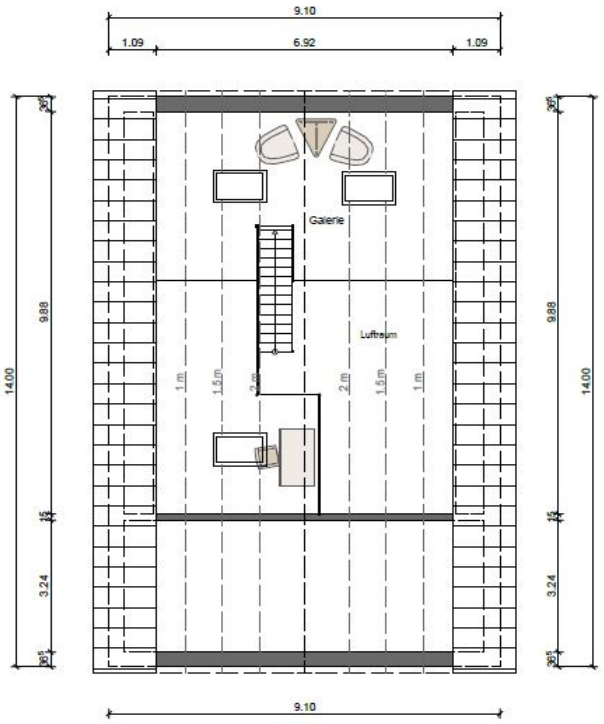


architekturbüro hiss
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss
Dovenkamp 16
22952 Lütjensee

Lütjensee, 16.12.2024

M 1/100
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.



architekturbüro hiss
Dipl. Ing. (FH) Janis Hiss
Dovenkamp 16
22952 Lütjensee

Lütjensee, 16.12.2024

M 1/100
Maßstab

Die in der Zeichnung dargestellten Wandstärken entsprechen nicht den tatsächlichen Wandstärken.
Es wurde nicht geprüft, ob für das Gebäude oder einzelne Gebäudeteile eine Genehmigung vorliegt.

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

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

Dieser charmante Holz-Bungalow mit Satteldach befindet sich auf einem ca. 615 m² großen Grundstück und bietet im Erdgeschoss eine komfortable Wohnfläche von ca. 121 m². Eine teilweise eingezogene Galerie mit ausgebautem Dachgeschoss bietet weitere Nutzfläche und ermöglicht gleichzeitig im Wohnbereich eine offene Raumhöhe und ein großzügiges Raumgefühl, welches durch die bodentiefen Fensterelemente zum Garten unterstrichen wird.

Dieser einladende Wohnbereich bildet das zentrale Herzstück der Immobilie, der weiß lackierte Treppenaufgang und die weißen Geländer der Galerie unterstreichen den Landhaus-Charme. Direkt anschließend befindet sich ein gemütlicher Essbereich und eine offene Küche, die durch eine halbhohe Wand gekonnt vom Wohnbereich abgegrenzt wird, ohne den offenen Charakter zu verlieren. Die hochwertige Landhausküche der Firma Contur wurde mit namhaften Markengeräten ausgestattet. Ein Küchenblock zum Essbereich bietet ein großes Kochfeld sowie zusätzliche Arbeits- und Staufläche. Hier können gemütliche Kochabende im Kreise von Freunden und Familie stattfinden.

Zu beiden Seiten des Hauses wurden großzügige Terrassen angelegt. Vom Wohnbereich aus betreten Sie die sonnige Süd/Ost-Terrasse mit Blick in den gepflegten und sichtgeschützten Garten. Vom Essbereich als auch von der Küche haben Sie Zugang auf eine Nord/West-Terrasse, die sonnige Abendstunden oder auch ein schattiges Plätzchen an heißen Tagen bereithält. Das Grundstück wurde komplett eingezäunt und mit Hecken versehen. Ein zum Haupthaus passendes Gartenhaus bietet Stauraum für Gartenmöbel und -geräte und daneben Platz für einen Strandkorb.

Im rückwärtigen Bereich des Hauses befindet sich ein großes Schlafzimmer. Dieses bietet sowohl Zugang zu der vorderen Terrasse und verfügt außerdem über ein Vollbad en Suite. Im Zuge der Modernisierungen wurde das Bad mit einer freistehenden Badewanne und großformatige Wand- und Bodenfliesen ausgestattet, so dass es sich ausgesprochen zeitgemäß präsentiert. Im vorderen Bereich, von der Diele abgehend, befindet sich ein weiteres Zimmer sowie ein ebenfalls und im gleichen Stil modernisiertes Duschbad mit bodengleicher Rainshower-Dusche, modernem Waschtisch und Handtuchheizkörper.

Abstellmöglichkeiten bietet die Immobilie in Form eines Haustechnikraumes, welcher von der Diele aus zugänglich ist und wo auch die Garderobe untergebracht ist. Ein Hauswirtschaftsraum hinter der Küche bietet zudem Vorratsmöglichkeiten. Die Galerie

bietet weitere Nutzfläche und wird durch drei Dachflächenfenster sehr gut belichtet. Hier könnte nach individuellem Bedarf ein Home-Office, eine Kinderspielecke oder ein weiterer Rückzugsort eingerichtet werden.

Der Bungalow ist mit einer Wärmepumpe und Fußbodenheizung ausgestattet. In allen Wohnräumen wurde Vinylparkett verlegt. Die weiß lackierte Holzbalkendecke, weiße Stil-Innentüren und Hamburger Fußleisten runden die Ausstattung gelungen ab. Hier können Sie ankommen, einziehen und sich wohlfühlen.

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

•Offene Markenküche (modernisiert 2022)
•Induktionskochfeld mit Bora-Dunstabzug
•Hochgelegener Backofen
•Vinylparkett und Hamburger Fußleisten
•Weiße Stil-Innentüren
•Offene Holzbalkendecke
•Modernisierung der Bäder 2022
•Fußbodenheizung
•Wärmepumpe
•Ausgebauter Dachboden als Galerie mit zusätzlicher Nutzfläche
•Niedrigenergiehaus
•1 Carport und 2 Pkw-Außenstellplätze im vorderen Grundstücksbereich
•Gartenhaus
•Beidseitig angelegte Terrassen und neue Gartenanlage 2023
•Kompletter Neuanstrich des Hauses 2024
•Fliegenschutzgitter
•Glasfaser-Anschluss

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

Bargfeld-Stegen ist eine kleine Gemeinde mitten im Landkreis Stormarn. Mit ca. 3.000 Einwohnern liegt sie nordöstlich von Hamburg, innerhalb der drei Landschaftsschutzgebiete Gräberkate, Jersbeker Gutslandschaft und Oberalster, welche mit ausgedehnten Reit- und Wanderwegen zu naturnahen Ausflügen oder Spaziergängen einladen.

Inmitten norddeutscher, ländlicher Idylle gelegen und umgeben von einigen Gewässern wie z.B. dem Gräberkater See und dem Dorfteich, ist die kleine Gemeinde ein klassisches Beispiel eines schleswig-holsteinischen Dorfes und ermöglicht Landleben und Naturverbundenheit.

Bargfeld-Stegen verfügt über die meisten Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Es gibt einen Kindergarten und eine Grundschule, Spielplätze, einen Supermarkt, einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt und eine evangelische Kirche. Für Sportbegeisterte bieten der Sportverein, Tennisplätze, Reitställe und ein Golfplatz in der nahen Umgebung eine gute Auswahl. Weiterführende Schulen, ein größeres Angebot an kulturellen Einrichtungen und vielfältigere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im benachbarten Bargteheide, welches Sie mit dem Pkw in ca. 10 Minuten erreichen.

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über mehrere Buslinien, die Bargfeld-Stegen mit den Nachbargemeinden wie Jersbek und Bargteheide verbinden. Das weitere Umland erschließt sich über die Autobahnen A21 und A1, über die Sie auch die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie die Ostsee-Strände erreichen.

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25197001 - 23863 Bargfeld-Stegen

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

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com