Barsbüttel

Eine Familie - zwei Familien - Sie haben die Wahl!

CODICE OGGETTO: 25101002

PREZZO D'ACQUISTO: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m^2

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

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

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25101002
Superficie netta	ca. 241 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 120 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	105.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

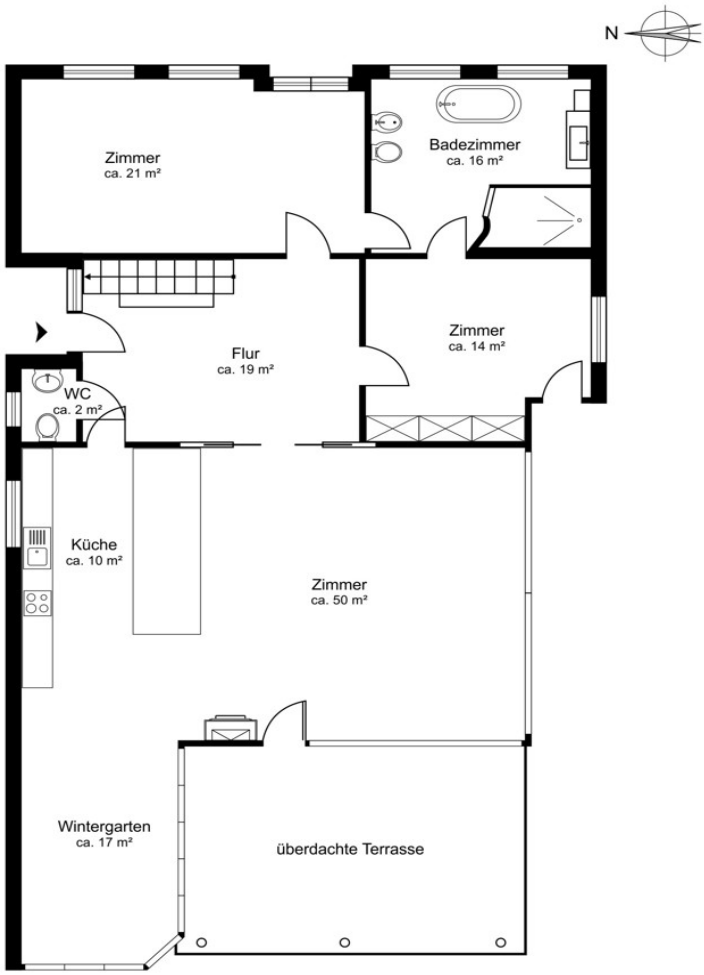
La proprietà

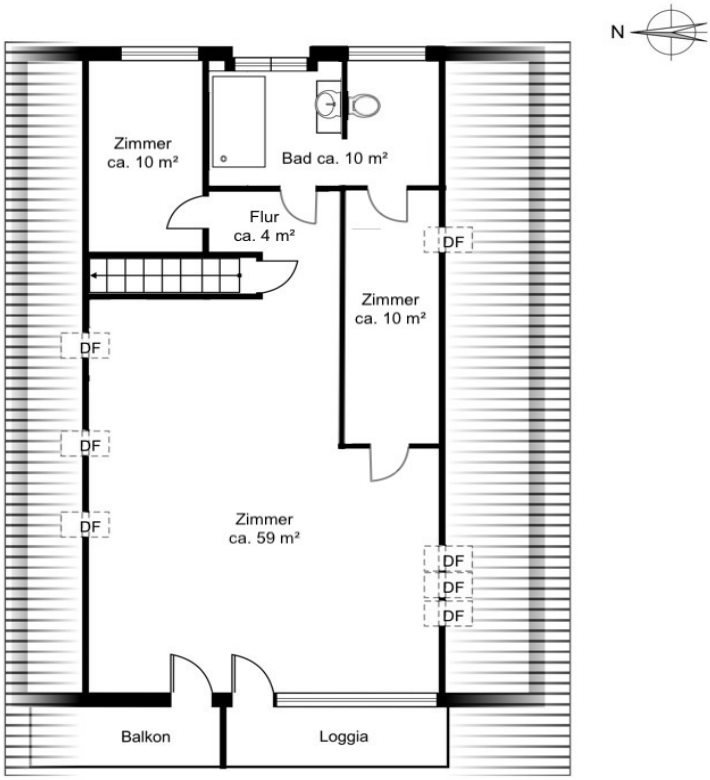
CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

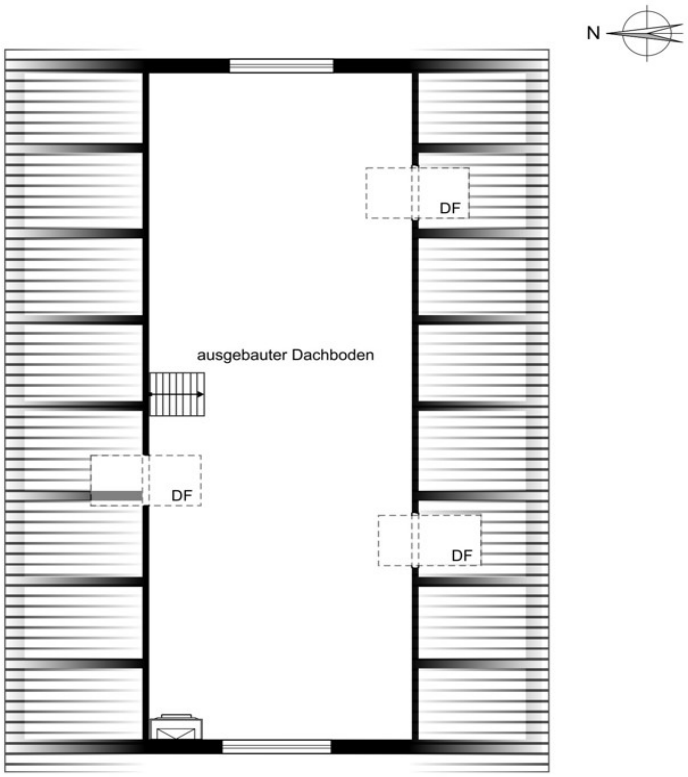
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Planimetrie




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

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: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Dettagli dei servizi

* 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

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25101002 - 22885 Barsbüttel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Husemann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com