

Tangstedt

# Sonniger Bungalow mit Südgarten

???????? ?????: 25197015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 339.000 EUR • ?????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ?????: 3.5 • ????? ??: 773 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

???????? ??????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ??? ??????

|                     |                                   |                      |                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25197015                          | ????? ???????        | 339.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | ca. 87 m²                         | ?????                | ???????????                                                                           |
| ????? ??????        | ????????????? ?????               |                      | ???????????????                                                                       |
| ?????????           | 3.5                               | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????  | 1968                              |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????  | 1 x ????????????                  | ?????????            | ????????????????????                                                                  |
|                     | ????? ????????????,<br>1 x ?????? | ?????????????        | ?????????                                                                             |
|                     |                                   | ???????????????????? | ca. 20 m²                                                                             |
|                     |                                   | ?????                |                                                                                       |
|                     |                                   | ???????              | ?????,<br>????????????????<br>?????????                                               |

???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                              | 231.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.06.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | G              |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1968           |

???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ????????



???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

?? ?????????



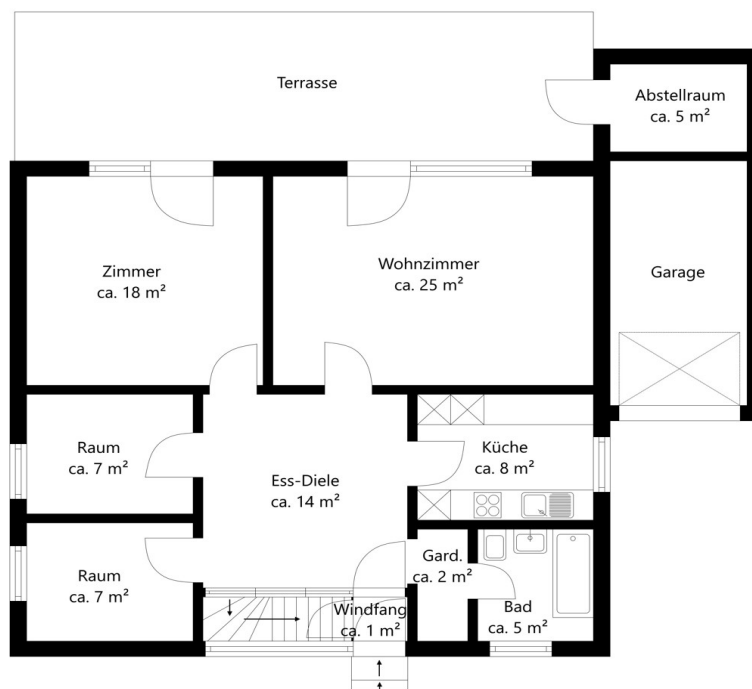
???????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

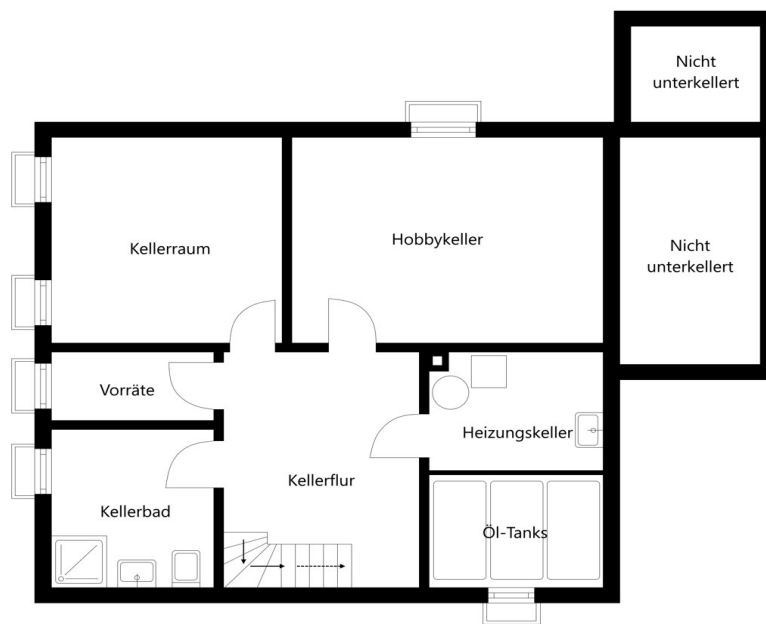
?? ?????????



??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

??????





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

??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

Dieser ansprechende Bungalow befindet sich auf einem ca. 773 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit optimaler Süd/West-Ausrichtung und bietet eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>. Auf einen Windfang mit Kellerzugang folgt eine großzügige Essdiele, die von der Glasabtrennung sehr gut belichtet wird und das Herzstück der Immobilie bildet, von dem alle Räume abgehen. Eine praktische Garderoben-Nische lässt die Jacken und Schuhe verschwinden und führt zum Vollbad mit Fenster, welches aus dem Baujahr stammt. Die Küche bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum mit Einbauschränken zu beiden Seiten.

Der große Wohnbereich ist mit einer bodentiefen Fensterfront versehen und bietet Zugang auf die geschützte Süd/West-Terrasse mit schönem Blick in den eigenen Garten. Auch das Schlafzimmer hat bodentiefe Fenster-Elemente und einen Austritt auf die Terrasse. Die Süd/West-Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wird durch einen Abstellraum in Verlängerung der Garage begrenzt und sichtgeschützt eingefasst. Zwei weitere Räume mit jeweils einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup> stehen für eine Nutzung als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer individuell zur Verfügung. Sie könnten gegebenenfalls zu einem größeren Zimmer zusammengelegt werden. Alle Wohnräume sind derzeit mit Teppichboden ausgelegt.

Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert. Neben einem großen Kellerflur, einem Heizungskeller, in dem auch die Öl-Tanks untergebracht sind und einem Duschbad im Keller steht ein geräumiger Hobbykeller zur Verfügung. Ein weiterer Kellerraum und ein Vorratsraum halten zusätzlich wertvolle Abstell- und Staufläche bereit.

Entdecken Sie diese beschauliche Immobilie mit Potential!

??????? ?????????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

- \* Optimale Ausrichtung des Grundstückes
- \* Gepflegter Garten
- \* Viessmann Heizung 2008, 4.500 l-Tank
- \* Außenrollläden
- \* Fenster-Austausch 1986
- \* Vollkeller
- \* Einzel-Garage

??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

Die angebotene Immobilie liegt im familienfreundlichen Tangstedt, in zentraler Lage am Ende einer Sackgasse. Tangstedt befindet sich am nördlichen Stadtrand von Hamburg und östlich von Norderstedt, hier wohnt man mitten in der Natur vor den Toren der Stadt. Besonders die idyllische Lage mit umliegenden Wiesen und Feldern, der Nähe zum Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook sowie zum Tangstedter Forst und dem Alsterlauf laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bilden ein herrliches Naherholungsgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort. Ein breiteres Angebot finden Sie in Hamburg-Duvenstedt und in Norderstedt. Hier befinden sich zudem diverse Dienstleister, Apotheken und Ärzte. Verschiedene Restaurants laden in gemütlicher Atmosphäre zu einem vielfältigen gastronomischen Angebot ein. Das nahe gelegene Gut Wulksfelde bietet neben regionalen Angeboten im eigenen Hofladen, das Restaurant Gutsküche, einen Streichelzoo und ist mit saisonalen Veranstaltungen ein Ausflugsziel für die ganze Familie.

In Tangstedt befinden sich Kindertagesstätten und eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung. Weiterführende Schulen befinden sich in Norderstedt und werden mit dem Schulbus angefahren. Die Sportvereine Wilstedter S.V. und der Tennisclub Tangstedt e.V. bieten eine breite Auswahl an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene. Des Weiteren befinden sich mehrere Reitställe und ein Golfplatz in Tangstedt und der näheren Umgebung. Die Badestelle „Costa Kiesa“, ein Baggersee im Ortsteil Wilstedt, erfreut sich in den Sommermonaten großer Beliebtheit.

Tangstedt verfügt durch die B432 über eine gute Verkehrsanbindung in die Hamburger Innenstadt und in den Norden Richtung Bad Segeberg. Die Autobahnen A1, A21 und A7 erschließen dann das weitere Umland. Buslinien in der Nähe bieten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25197015 - 22889 Tangstedt

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

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)