

Hoisdorf

# Lütt Huus up grootem Grund

*Codice oggetto: 25197028*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.359 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

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

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25197028                |
| Superficie netta    | ca. 115 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 4.5                     |
| Anno di costruzione | 1954                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 280.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.06.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico     |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 266.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                             |

**Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte befindet sich im nördlichen Bereich von Hoisdorf auf einem herrlichen, ca. 1.359 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches im hinteren Bereich direkt an ein kleines Waldstück grenzt. Eingesäumt von Hecken, mit einer kleinen Baumgruppe zum Nachbargrundstück, können Sie hier die Natur genießen, Ihre Gartenfreude ausleben und Ihre Kinder in naturnaher Umgebung aufwachsen lassen.

Der große gepflasterte Hof wird von einem Nebengebäude begrenzt, in dem Handwerker ihre Werkstatt unterbringen können. Zudem steht eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung, so dass sämtliche Fahrzeuge, Fahrräder und Gartenzubehör einen Unterstand finden.

Die Doppelhaushälfte wurde 1954 erbaut, sie bietet einen individuellen Grundriss mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zentrale Diele mit Treppenaufgang gewährt auf der einen Seite Zutritt in die Küche. Diese ist mit einem Sitzplatz am Fenster und zwei Küchenzeilen mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet, die Fronten sind in heller Holzoptik gehalten. Eine angrenzende Speisekammer ist über wenige Stufen im Anschluss erreichbar. Auf der anderen Seite der Diele erstreckt sich der Wohn- und Essbereich, nur unterteilt von einem Durchbruch. Zu beiden Seiten sorgen große Fenster für schönen Lichteinfall.

In Verlängerung der Diele befindet sich ein Haushaltsraum, der über einen Wasser- und Waschmaschinenanschluss verfügt und mit Küchenschränken weitere Stau- und Arbeitsflächen bietet. Darüber hinaus ist von hier aus der Zugang zu einem neu gestalteten Duschbad und zum angrenzenden Wintergarten möglich. Eine Veränderung des Grundrisses zu einer offenen Küche zum Wohn- und Essbereich wäre an dieser Stelle denkbar.

Der Wintergarten erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und kann mit einem Schiebe-Element zum hinteren Hof geöffnet werden, auch eine zusätzliche Schwingtür ist vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Hoisdorf weist ein großes Baufenster aus, so dass eine Erweiterung in Form eines Anbaus im hinteren Teil der Doppelhaushälfte durchaus möglich wäre.

Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer mit zwei Fenstern in der Giebelseite. Zwei kleinere Zimmer profitieren jeweils von einer Gaube, eine kleinere Gaube ist zur Straßenseite ausgerichtet, eine größere Gaube zur Gartenseite ermöglicht auch im Wannenbad eine gute Raumhöhe.

Einige Fenster wurden schrittweise seit 1995 ausgetauscht. Insgesamt besteht durchaus Sanierungsbedarf bei dieser Immobilie, wodurch sich gleichzeitig die Möglichkeit ergibt, eigene Wünsche und Vorstellungen kreativ umzusetzen – Handwerker, Bastler und Tüftler kommen hier voll auf ihre Kosten.

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

## Tutto sulla posizione

Hoisdorf liegt im schönen Schleswig-Holstein, vor den Toren Hamburgs, unweit von Großhansdorf und Ahrensburg. Die grüne Umgebung, geprägt von Wiesen und Wäldern, mit dem Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche, die Naherholungsgebiete Großensee und Lütjensee sowie die günstige Verkehrsanbindung sind beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Ihre Einkäufe für die Dinge des täglichen Bedarfs können Sie im nahegelegenen Großhansdorf, Siek oder Ahrensburg erledigen. Hier befinden sich zudem sämtliche Dienstleister, vielseitige Restaurants und Cafés sowie Ärzte aller Fachrichtungen. In Hoisdorf gibt es eine Kindertagesstätte und eine eigene Grundschule als Offene Ganztagschule (OGS) mit Nachmittags- und Ferienbetreuung. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Großhansdorf und Ahrensburg.

Hoisdorf bietet Ihren Kindern eine große Vielfalt. Neben sportlichen Aktivitäten in der freien Natur gibt es den TuS Hoisdorf mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Ebenso bieten mehrere Reitställe, Golf- und Tennisplätze in der Umgebung ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit der U-Bahnstation der Linie U1 ab Großhansdorf gegeben. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt, die Hansestadt Lübeck und auch die Strände der Ostsee über die A1 in ca. 30 Minuten.

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 266.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25197028 - 22955 Hoisdorf

## Partner di contatto

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

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg

Tel.: +49 4102 - 45 455 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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