Barsbüttel

Großzügig geschnittenes Zuhause in ruhiger Spielstraße – energieeffizient und familienfreundlich!

??????? ????????: 25135024

???? ??????: 599.000 EUR • ?????????: ca. 144,05 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 209 m²

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ??? ?????

??????? ????????	25135024
?????????	ca. 144,05 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1996
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	599.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.07.2035
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	42.80 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

?? ???????

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

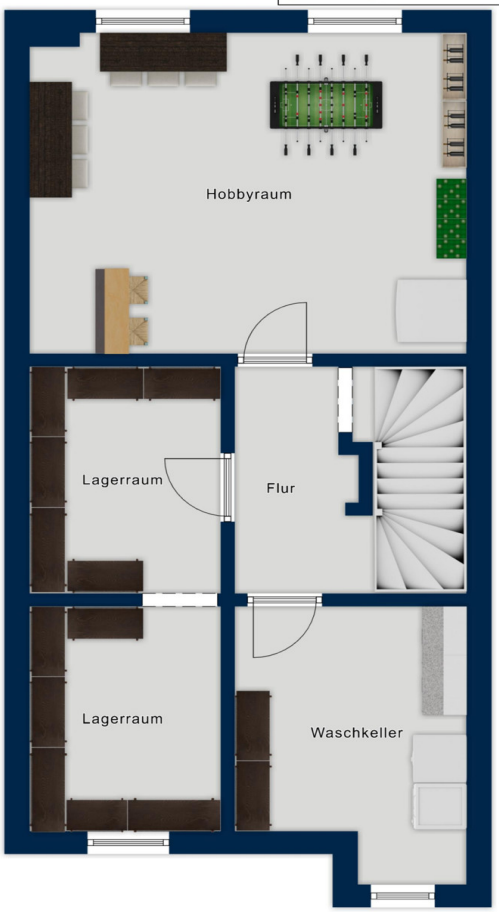
??????

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

Um sowohl Ihre Zeit als auch unsere optimal zu nutzen, bitten wir darum, von Besichtigungsanfragen nur Gebrauch zu machen, wenn ein konkretes und ernsthaftes Interesse an der Immobilie besteht. Damit Sie sich vorab ein umfassendes Bild vom Haus machen können, stellen wir allen Interessenten einen hochwertigen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. So erhalten Sie einen realistischen visuellen Eindruck – bequem und unverbindlich von zu Hause aus.
Wir möchten ausschließlich mit Interessenten in den persönlichen Austausch gehen, die sich bereits mit Lage, Preis und Ausstattung vertraut gemacht haben und für die eine tatsächliche Kaufabsicht besteht. Vielen Dank für Ihr Verständnis und für einen respektvollen, zielgerichteten Ablauf.

Dieses sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1996 erbaut und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit Gäste-WC. Die moderne Einbauküche ist mit einer praktischen Durchreiche zum großzügig geschnittenen Wohnzimmer ausgestattet. Dieser helle und freundlich gestaltete Raum bietet ausreichend Platz und ermöglicht den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ein idealer Ort zur Erholung im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Wohnräume, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen großzügigen Raum, der bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann – perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt im Untergeschoss über vier vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Waschküche, Lagerfläche oder Hobbykeller eignen.

Für Ihren Fuhrpark stehen ein Außenstellplatz sowie ein Carport mit integriertem Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand – eventuelle Veränderungen

oder Modernisierungen können ganz nach dem eigenen Geschmack vorgenommen werden. Die monatlichen Nebenkosten inklusive Heizkosten belaufen sich auf lediglich ca. 300?€. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges und flexibles Wohnen in ruhiger Lage zu schätzen wissen. Der Bezug der Immobilie erfolgt nach individueller Absprache.

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

- 1256 qm² Gesamtgrundstück (davon 1/6 Eigentumsanteil)
- ca. 144 qm² Wohnfläche
- moderne Einbauküche mit Markengeräten und Durchreiche zum Essbereich
- Gäste-WC
- Vollkeller mit großzügigem beheizten Hobbyraum + Waschküche + 2 Lagerräume
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Ein Freiplatz+ Carport mit Abstellraum für Fahrräder
- Terrasse mit Westausrichtung
- Pflegeleichter Garten

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Spielstraße in Barsbüttel, direkt vor den Toren Hamburgs. Barsbüttel gehört zum Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein und ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Metropole Hamburg schätzen. Der Hamburger Stadtteil Wandsbek ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Bus erreichbar und bietet zahlreiche weitere Einkaufs-, Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene, gepflegte Wohnbebauung aus und bietet ein angenehmes, grünes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert.

Die Infrastruktur in Barsbüttel ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten, Sportvereine sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die Autobahnen A1 und A24 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt mit dem Auto in rund 20 bis 25 Minuten. Ergänzend dazu besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Buslinien verbinden Barsbüttel mit den U-Bahn-Stationen Mümmelmannsberg (U2/U4) und Billstedt sowie mit den S-Bahn-Haltestellen in Reinbek und Bergedorf. So ist auch ohne Auto eine schnelle Verbindung in die Hamburger City gewährleistet.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Erreichbarkeit städtischer Angebote – eine ideale Mischung für alle, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 42.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ????????: 25135024 - 22885 Barsbüttel

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

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com