

Oststeinbek

Ihr neues (Familien-) Zuhause im Grünen!

CODICE OGGETTO: 25028447



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 897.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204,5 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.324 m²

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

- 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: 25028447 - 22113 Oststeinbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25028447
Superficie netta	ca. 204,5 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	897.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 108 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	105.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà



Anke Muttschall
Immobilienmaklerin (IHK)
Bankkauffrau (IHK)
T: 040 - 89 72 542 0
anke.muttschall@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

La proprietà

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR PRÜFEN, WIE VIEL IMMOBILIE
SIE SICH LEISTEN KÖNNEN

- Eine Best-Zins-Prüfung für
Ihre Finanzierung aus über 400 Darlehensgebern
- Ein VON POLL FINANCE
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung
nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**VP VON POLL
FINANCE**

**Wir freuen
uns darauf,
Sie zu
beraten!**

IHRE ANSPRECHPARTNER:



BEN TAEGE
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist



BENJAMIN OWUSU-AFRANI
Volkswirt (M.Sc.),
Baufinanzierungs- und
Vorsorgespezialist

T.: 040 - 22 63 97 46 | hamburg@vp-finance.de

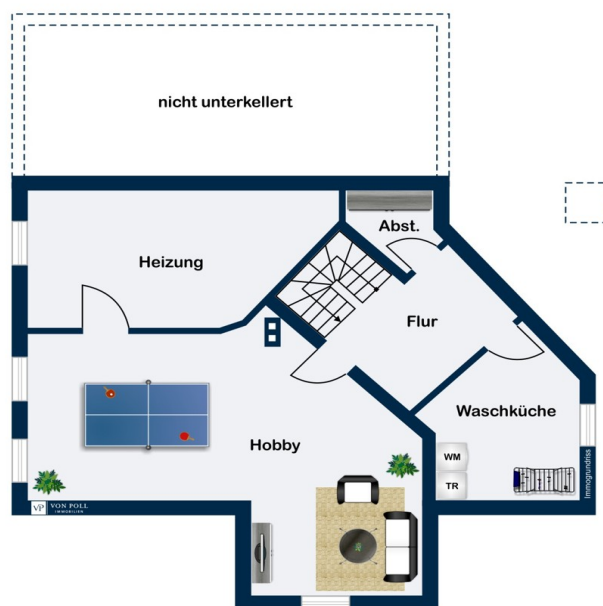
www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Planimetrie







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: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Una prima impressione

Dieses lichtdurchflutete und äußerst gepflegte Einfamilienhaus bietet großzügige Räumlichkeiten und eine hochwertige Ausstattung. Es liegt in einer attraktiven Wohnlage und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die ein Haus mit viel Platz und durchdachter Raumaufteilung suchen.

Das Haus wurde 1995 in Massivbauweise auf einem ca. 1.325 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über einen gepflegten Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die ca. 204 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen.

Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnbereiche und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die großzügigen Räume bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Herzstück ist die einladende Sitzecke am neuen drehbaren Kaminofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Der offene Wohn- und Essbereich ist funktional angeordnet und ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Egal, ob Wohnbereich, Esszimmer oder Küche: Jeder Raum bietet einen Zugang in den Garten, auf die Terrasse und in den offenen Wintergarten, der schon im Frühjahr zum Sitzen im Freien einlädt.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohnbereich eine moderne, gut ausgestattete Küche. Mit Hilfe eines Anbaus wurde die Küche 1999 um einen zusätzlichen Essbereich erweitert. Durch die offene Gestaltung lassen sich kulinarische Aktivitäten und geselliges Beisammensein perfekt verbinden. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, der sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer eignet. Im Obergeschoss befindet sich zunächst eine große Galerie, die sich optimal als Home-Office, Fitness- oder Entspannungsbereich anbietet. Von hier aus gelangt man in die Schlafräume, die durch ihre Größe und Helligkeit überzeugen. Ein extra Kinderbad ist ebenfalls vorhanden. Auch hier sorgen die großen Fenster für eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung und ist mit Fliesen und in den Schlafräumen mit Fertigparkett ausgelegt.

Der wohnliche Keller verfügt über einen Abstellraum, Heizungsraum, Waschraum und großem Hobby- Spielzimmer. Auch hier gibt es große Fenster mit Tageslicht. Auch ein Gästezimmer wäre denkbar. Eine Garage und ein praktischer Holzschuppen komplementieren das Angebot.

Der Außenbereich des Hauses besticht durch viel Grün und verschiedene Sitzplätze, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignen. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, sei es für Beete, Spielflächen oder eine weitere gemütliche Terrasse. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze vor dem

Haus bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage sorgt für eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre großzügige Aufteilung, die lichtdurchfluteten Räume und den ansprechend gestalteten Außenbereich. Wer ein Haus mit viel Platz und zeitgemäßer Ausstattung sucht, findet hier ein passendes Objekt. Bei einer Besichtigung können Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Dettagli dei servizi

- Fussbodenheizung
- drehbarer Kaminofen
- offener Wintergarten

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Tutto sulla posizione

Direkt an Hamburg angrenzend, gehört Oststeinbek/Havighorst zum beliebten Umland der Hansestadt und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Der Oststeinbeker Ortsteil Havighorst ist überwiegend dörflich und landwirtschaftlich geprägt. Ein- und Mehrfamilienhäuser liegen zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben. Im Südosten befindet sich eine große Sportanlage mit Tennisplätzen. Ein Golfplatz befindet sich in ca. 5 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich auch 2 Reiterhöfe. Ein besonderes Highlight ist das nur ca. 6 km entfernte "Vabali Spa".

Außerdem laden die Boberger Dünen mit Badensee und Wanderwegen in unmittelbarer Nähe zur Erholung ein.

Hier genießen Sie die teilweise noch ländliche Idylle und sind dennoch in ca. 20 Autominuten in der Hamburger Innenstadt.

Gute Busverbindungen nach Glinde und Hamburg sorgen für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im 30-Minuten-Takt verkehren die Buslinien 233 nach Mümmelmannsberg und zur U2-Station Steinfurter Allee und 733 nach Glinde (Schulbus). Die Schnellbusse fahren von Boberg (ca. 1,2 km mit dem Fahrrad) direkt in die Innenstadt (über Berliner Tor, Rödingsmarkt etc.).

Das Einfamilienhaus liegt sehr zentral und dennoch ruhig in einem Mischgebiet. Von der Grundschule bis zum Gymnasium gibt es in den umliegenden Städten Glinde und Reinbek verschiedene Bildungsmöglichkeiten. Ärzte, Supermärkte, Drogerien, Apotheken, eine Kindertagesstätte mit Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Alles in allem ein hervorragender Standort für Menschen, die ihre Kinder gut behütet aufwachsen sehen wollen, aber die Nähe zu Hamburg nicht missen möchten.

CODICE OGGETTO: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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 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: 25028447 - 22113 Oststeinbek

Partner di contatto

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

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com