

Barsbüttel

# Wohnen und Arbeiten in Toplage Barsbüttels mit ca. 68 qm Gewerbefläche

Objektnummer: 23187022



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

KAUFPREIS: 498.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Auf einen Blick

Objektnummer	23187022
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Baujahr	1988
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	498.500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Endenergieverbrauch	155.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Die Immobilie



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

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

The advertisement features a dark blue background on the right side with the VON POLL IMMOBILIEN logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed. On the left side, there is a visual representation of a mobile search profile creation process. It shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind the smartphone, a desktop monitor and a smaller smartphone are visible, both displaying the VON POLL website interface with search filters and property listings.

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Ein erster Eindruck

Das angebotene sehr individuelle Einfamilienhaus bietet Ihnen Wohnen und Arbeiten par Excellence! Eine zuletzt als Praxiseinheit ebenerdig genutzte und perfekt für Gewerbe in Barsbüttel gelegene Fläche, ergänzt das Leben mit der Familie auf insgesamt ca. 195 m<sup>2</sup>, wovon ca. 68 m<sup>2</sup> auf die Praxiseinheit fallen. Ob Praxis, Versicherungsagentur oder andere Dienstleistungen - hier kann sich fast jeder wohl fühlen. Allein für die Kunden stünden zwei Außenstellplätze zur Verfügung unabhängig von der privaten Doppelgarage und den davor liegenden zwei weiteren Stellplätzen. Selbstverständlich wäre auch mit wenigen Umbauten ebenerdiges Generationenwohnen umsetzbar. Der einzige Haken ist ein Wohnrecht, welches noch bis Mitte Oktober 2026 verbrieft ist. Es werden dafür sämtliche Nebenkosten für das Haus von den Bewohnern gezahlt. Sollten die Bewohner schon vorher ausziehen, stünde selbstverständlich schon die gesamte Einheit zur freien Verfügung. Das Wohnrecht wurde im Angebotspreis bereits berücksichtigt. Das rustikal anmutende Einfamilienhaus von 1989 wurde gänzlich mit einer Holzverschalung versehen und auch innen kommt der gemütliche Charme des Holzes überall zur Geltung. Sie wohnen mit drei Schlafzimmern, Wohnbereich und üblichen Nutzräumen. Die modernisierte und offene Einbauküche und der gemütliche Kamin verleihen dem mit einer Fußbodenheizung versehenem Wohn- und Essbereich nur noch mehr Wohnqualität. Eines der Schlafzimmer findet seinen Platz im Dachgeschoss des Ursprungs Hauses, an welches dieses Einfamilienhaus angebaut wurde. Die unterkellerten Grundmauern stammen von etwa 1900, jedoch wurde die jetzige Praxiseinheit durchweg saniert und die Fassade sowie auch Dach, Fenster, Sanitär, Elektrik und Leitungen stets angepasst. Hier und da hat der Eigentümer sogar selbst angepackt. Die Gewerbeeinheit verfügt über einen eigenen Eingangsbereich samt Duschbad und 4 separate Räume. Der Kellerbereich ist als baujahrstypisch anzusehen bei niedriger Stehhöhe. Ein gibt einen schön angelegten Gartenbereich der von Terrasse wie auch Balkon wunderbar einzusehen ist. Verschiedene Freisitze, einige Beete mit pflegeleichten Stauden, ein praktischer Schuppen und vor allem die gut nutzbare Doppelgarage runden das Gesamtpaket optimal ab. Die Gasheizung ist von 1988. Hier wird Sie der zuständige Schornsteinfeger nach Kauf auffordern, die Anlage binnen einer gewissen Frist auszutauschen, da die erlaubten 30 Jahre vorbei sind.

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus von 1989:

- 2020: Erneuerung der Außenverkleidung von Schuppen und Garage
- 2019: diverse Fenster im Küchenbereich (3-fach), teils mit Rollläden, teilweise Veluxfenster
- 2018: Einbauküchenmodernisierung, Kochinsel, Wanddurchbruch zum Wohnbereich
- 2015: Garten- und Terrassengestaltung
- 1988: Gasheizung und Kamin mit Heizeinsatz

Praxisgebäude von ca. 1900:

- 2018-2020: Erneuerung Duschbad, Innentüren, Anstrich Praxis
- 2016: Dacheindeckung (Betonpfannen)
- 2010: Erneuerung der Fassade (WDVS mit Riemchen)
- 2000: Kunststofffenster fast komplett
- 1989: Leitungen (Elektrik und Wasser) zur Zeit des Einfamilienhausanbaus

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Alles zum Standort

Barsbüttel liegt östlich von Hamburg direkt an der Stadtgrenze und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 13 Quadratkilometern und ist durch die Nähe zur schönsten Stadt der Welt vor allem in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Barsbüttel liegt in einer ländlichen Umgebung geprägt von Feldern und Wiesen, ist jedoch durch die Nähe zu Hamburg gut an das großstädtische Leben angebunden. Die Mikrolage innerhalb des Ortes ist perfekt für Wohnen und Arbeiten mit Kundenverkehr - Kunden können zentral zu Ihnen kommen und haben die kleinstädtische Infrastruktur im Zentrum für zum Beispiel weitere Besorgungen. Barsbüttel verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung und ist über die Autobahnen A1 und A24 perfekt mit der Hauptstadt und der Ostsee angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch Buslinien, die die Gemeinde mit umliegenden Städten und vor allem Hamburg verbinden. In 20 Minuten fahren Sie mit dem PKW von Ihrem neuen Zuhause zum Hauptbahnhof in Hamburg. Mit den Öffentlichen benötigen Sie ca. 40 Minuten. Für den täglichen Bedarf sind selbstverständlich verschiedene Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Umgebung von Barsbüttel bietet Möglichkeiten für Spaziergänge - gerade der Öjendorfer See ist als Ausflugsziel um die Ecke besonders empfehlenswert. In Hamburg selbst erwarten Sie die klassischen kulturellen und touristischen Attraktionen.

**Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 23187022 - 22885 Barsbüttel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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