

Hoisdorf

# Energetisch modernisiert – Anpacken und Ankommen

Objektnummer: 23197043



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.091 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

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

Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23197043	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1974	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	113.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2033	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie





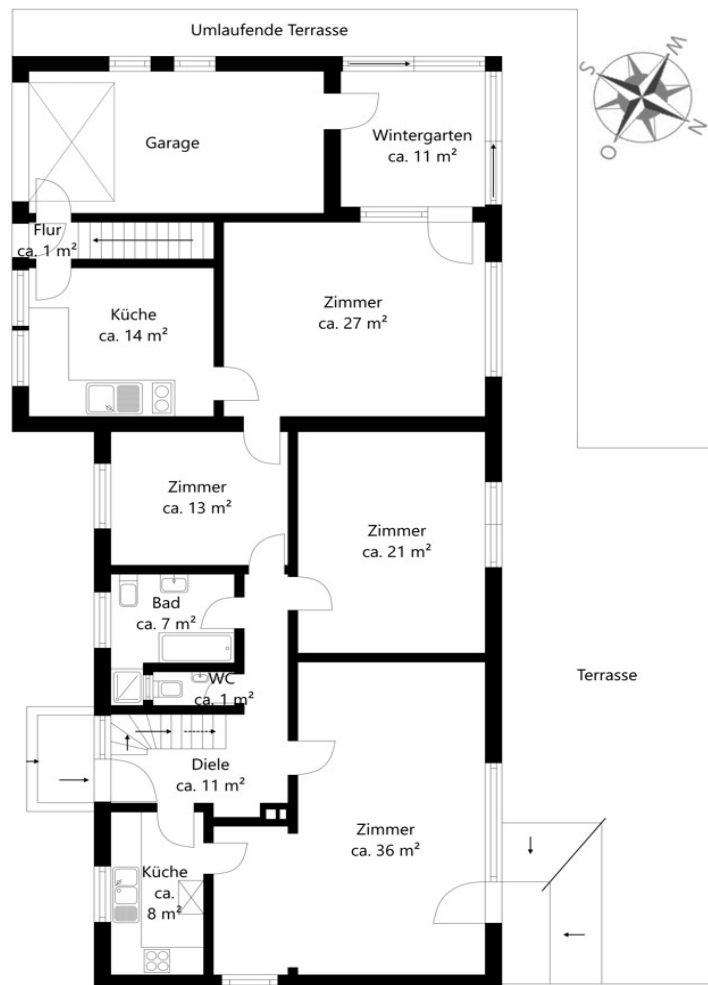
Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Die Immobilie

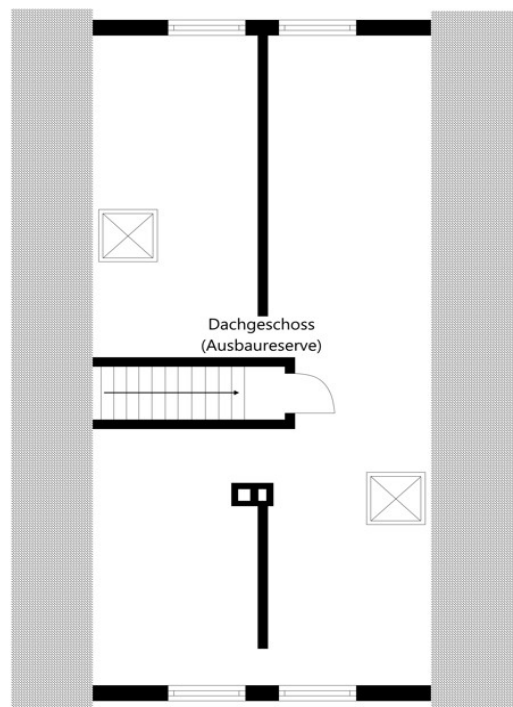


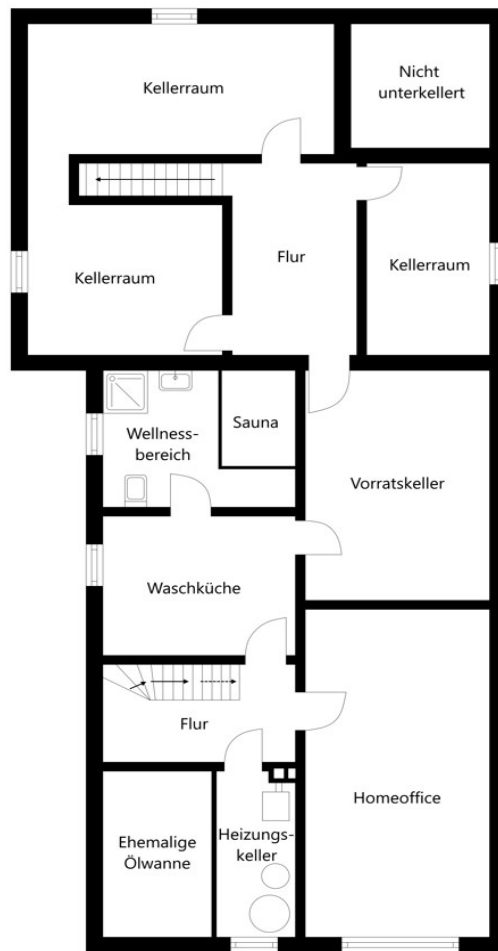
Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

# 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: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Feldrandlage auf einem besonders großzügigen Grundstück mit ca. 2.091 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus wurde im Jahr 1974 erbaut. 1993 erfolgte ein Anbau, in welchem neben der Garage ein großer Wohnraum, ein beheizter Wintergarten und eine weitere Küche untergebracht sind. Zusätzlich steht das Dachgeschoss zur Verfügung, dieses wurde für einen Ausbau vorbereitet und kann nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Hier steht Ihnen sehr viel Raum und Platz zur Verfügung – sowohl drinnen wie auch draußen. Sie haben alle Gestaltungsmöglichkeiten zum Mehr-Generationen-Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder viel Platz für die große Familie. Das Haupthaus betreten Sie über eine geräumige Diele mit dem Treppenaufgang in das Dachgeschoss und einem Treppenabgang in den Keller. Die Küche stammt aus dem Baujahr, es wäre denkbar, die Küche zum Wohn- und Essbereich zu öffnen und zeitgemäß zu gestalten. Der große Wohn- und Essbereich ist im Winkel angelegt, wobei der Essbereich seitlich belichtet wird. Der Wohnbereich verfügt über ein großes Panoramafenster und gibt den wunderbaren Blick in den abfallenden Garten frei. Eine Terrassentür bietet Zugang auf die große, rückwärtige Terrasse, die sich über mehrere Ebenen in den Garten fortsetzt. Neben einem Gäste-WC befindet sich auch ein Vollbad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss, beide stammen aus dem Baujahr des Hauses. Ein großes, gut geschnittenes Schlafzimmer wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, welches auch die Verbindung zum Anbau herstellt. Die Küche im Anbau war ursprünglich als Hobbyküche gedacht, sie ist sehr geräumig und bietet viel Staufläche. Ein zusätzlicher Außenzugang sowie ein weiterer Treppenabgang in den Keller bieten hier viele Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Der Wohnraum und der beheizte Wintergarten werden von einer umlaufenden Terrasse eingefasst, welche über einen weiteren Gartenzugang verfügt und optisch durch eine entsprechende Bepflanzung von der Hauptterrasse separiert ist. Das weitläufige Grundstück befindet sich aktuell in einem verwünschten Zustand. Es verfügt über treppenartig angelegte Terrassen, mehrere Gartenteiche, einen Schuppen, ein Gewächshaus sowie einen zusätzlichen Geräteraum und wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Die Immobilie ist voll unterkellert. Neben einem Hauswirtschaftsraum, der Haustechnik und Vorratsräumen befindet sich eine Sauna mit einem weiteren Duschbad im Keller. Zudem wurden weitere Räume wohnlich ausgebaut, mit Heizung und Parkettboden versehen und werden aktuell als Bibliothek und Homeoffice genutzt. Auch hier findet sich ausreichend Raum für Hobbies und Stauflächen. Im Zuge einer energetischen Modernisierung des Hauses im Jahr 2023 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme unterstützt durch Solarthermie eingebaut. Auch das Dach wurde komplett mit lasierten Dachpfannen neu eingedeckt

und gedämmt, ebenso wurden die Dachflächenfenster erneuert. Das Dachgeschoss ist aufgrund des großen Raumangebotes bisher nicht ausgebaut, ein Ausbau wurde jedoch vorbereitet, entsprechende Leitungen wurden verlegt. Dieses Haus bietet eine solide Grundsubstanz, große Investitionen (Dach und Heizung) sind bereits erfolgt, verwirklichen und gestalten Sie hier Ihr ganz persönliches Wunschhaus.



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Ausstattung und Details

- \* Gas-Brennwerttherme aus 2023
- \* Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- \* Neue Dacheindeckung mit lasierten Dachpfannen
- \* Dämmung des Daches
- \* Austausch der Dachflächenfenster
- \* Ausbau-Reserve im Dachgeschoss
- \* Anbau / Erweiterung im Jahr 1993
- \* Zwei separate Hauseingänge
- \* Integrierte Garage mit elektrischem Tor
- \* Vollkeller

Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Alles zum Standort

Hoisdorf befindet sich im Kreis Stormarn im schönen Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die grüne Umgebung 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. Neben sportlichen Aktivitäten in der freien Natur gibt es den Hoisdorfer Sportverein mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten. Ebenso bieten der Hochseilgarten, Reitställe, Golf- und Tennisplätze in der Umgebung ein entsprechendes Angebot für Groß und Klein. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe besteht eine Anbindung an den ÖPNV zur U-Bahnstation Großhansdorf sowie zum Bahnhof Ahrensburg. Mit dem PKW erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und auch die Strände der Ostsee über die A1 in ca. 30 Minuten.



Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 113.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23197043 - 22955 Hoisdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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