

Bargteheide

# Überzeugend und überraschend in sehr guter Lage

Objektnummer: 24197018



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

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

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	24197018
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargtheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargtheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Die Immobilie





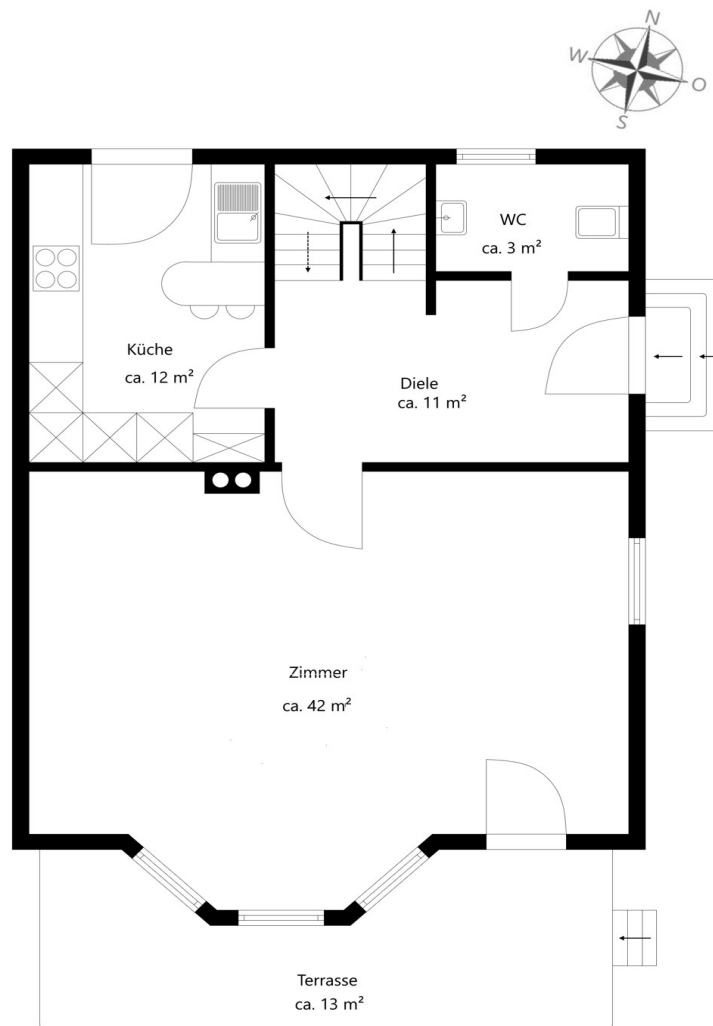
Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargtheide

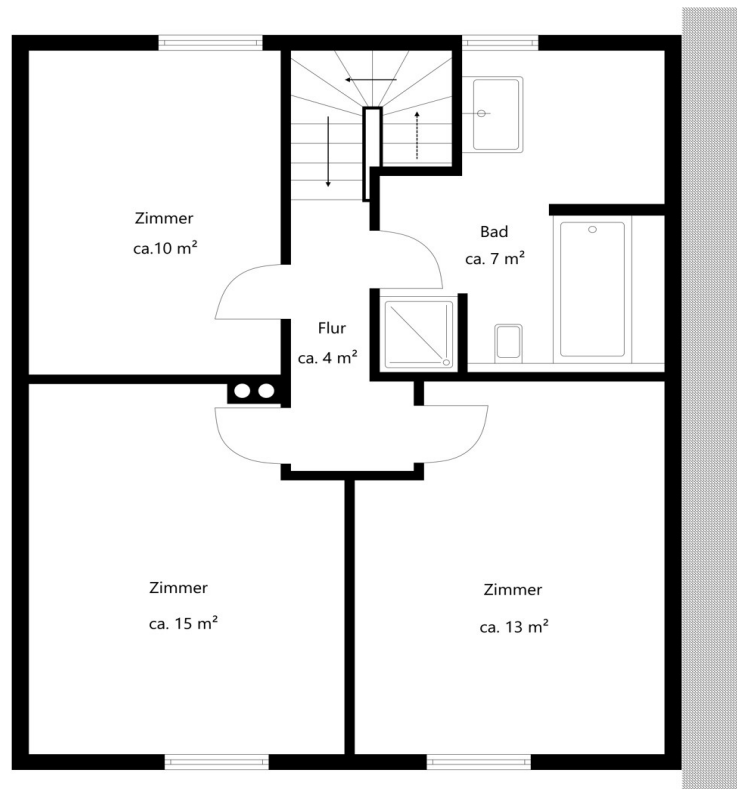
## Die Immobilie

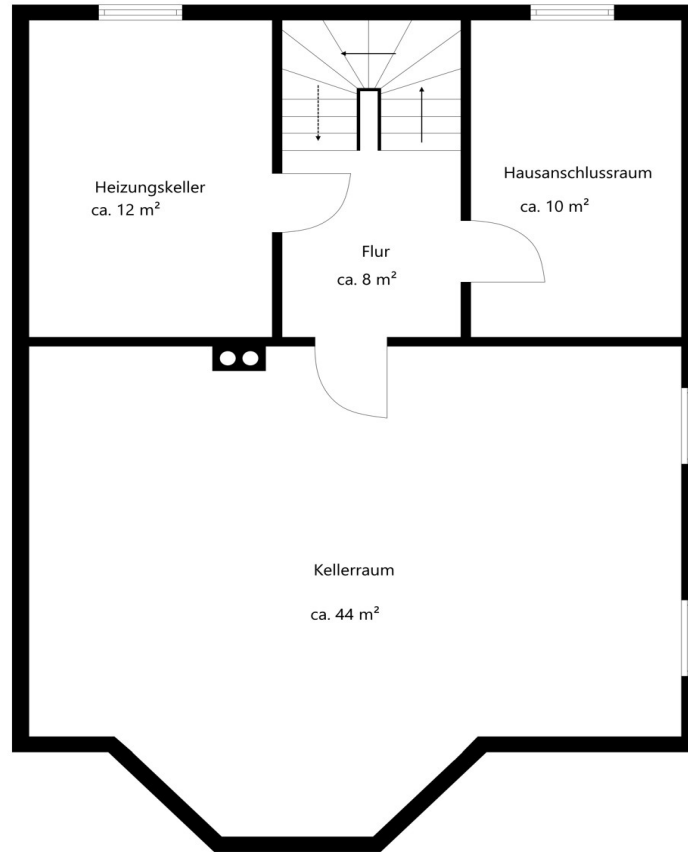


Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## 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: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Ein erster Eindruck

Diese überaus gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1990 auf einem ideell geteilten Grundstück erbaut, wobei ein großer und klar abgegrenzter Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> dieser Immobilie zugeordnet ist. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>, welche sich familienfreundlich auf die Räume im Erd- und Obergeschoss verteilen. Die gepflasterte Zufahrt führt zur Einzelgarage mit elektrischem Rolltor und bietet weitere Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Ein separater Zugang in den hinteren Garten bietet dort absolute Ruhe und Privatsphäre. Über wenige Eingangsstufen gelangen Sie zur Landhaus-Eingangstür und in die helle, geflieste Diele. Hier ist Platz für die Garderobe und Zugang zum zeitgemäßen Gäste-WC. Der große Wohn- und Essbereich ist ebenfalls hell gefliest und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Wohnbereich profitiert von einem charmanten Erker mit großen Fensterelementen. Der Essbereich wird von einem zusätzlichen Fenster seitlich gut belichtet. Von hier haben Sie Zugang auf die vorgelagerte Südost-Terrasse, der abfallende Vorgarten ist liebevoll angelegt und immergrün, sightgeschützt eingefasst. Die moderne Landhausküche mit weißen Lackfronten lässt keine Wünsche offen und wurde mit sämtlichen modernen Geräten ausgestattet. Sie bietet reichlich Staufläche, praktische Abläufe und einen gemütlichen Sitzplatz für den ersten Kaffee oder einen kleinen Imbiss zwischendurch. Außerdem verfügt die Küche über einen direkten Terrassenzugang in den rückwärtigen Garten. Dort erwartet Sie eine ruhige Oase im Grünen mit einer zauberhaften Südwest-Terrasse seitlich der Garage. Die liebevoll eingefasste Terrasse mit großer Markise verspricht Sonnenstunden bis in den Abend. Im Obergeschoss sind drei gut geschnittene Zimmer untergebracht, die gute Stellflächen für Ihre Möbel bieten. Außerdem steht ein großes Familienbad mit separater Dusche und Badewanne zur Verfügung, welches Sie gut in den Tag starten lässt oder eine Auszeit zum Feierabend ermöglicht. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Flur aus erreichbar und bietet Stauraum. Zudem ist die Immobilie voll unterkellert. Neben dem Heizungskeller und dem Hausanschlussraum mit Waschküche steht ein großer Hobbykeller zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Entdecken Sie diesen reizvollen Rückzugsort und machen Sie ihn zu Ihrem persönlichen Refugium!

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Ausstattung und Details

- \* Sehr ruhige Lage in einer Spielstraße
- \* doppelt verglaste Fenster, im Wohnbereich Austausch 2023 --> erhöhter Einbruchschutz und maximale Wärmeisolierung
- \* Außenrollläden, teilweise elektrisch
- \* Tresor
- \* Zeitlose, hochwertige Einbauküche, 2008
- \* Gasbrennwerttherme 2024
- \* Einzelgarage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Alles zum Standort

Die Stadt Bargteheide liegt eingebettet in schöner Landschaft zwischen den Hansestädten Hamburg und Lübeck. Dieser verkehrsgünstigen Lage verdankt die Stadt seit jeher ihren besonderen Reiz, ob der Weg zur Arbeit, eine Shopping-Tour nach Hamburg oder ein Ausflug an die Ostsee-Strände, alle diese Ziele erreicht man in maximal 40 Minuten. Auch hat Bargteheide selbst einiges zu bieten. Das Stadtzentrum bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, dazu gehören Lebensmittel- und Drogeriemärkte, aber auch Boutiquen, Schuhgeschäfte, Optiker, Feinkostgeschäfte und verschiedene Dienstleister. Seit 1965 wird in Bargteheide freitags von 14 - 18 Uhr auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt abgehalten. Auf über 1.200 m<sup>2</sup> bieten zahlreiche Händler landwirtschaftliche Produkte aus der Region an. In Bargteheide gibt es zahlreiche Kindertagesstätten mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten. Zudem ist Bargteheide ein großer Schulstandort. Grund- und Gemeinschaftsschulen, das Förderzentrum sowie die Gymnasien befinden sich in der Trägerschaft der Stadt und sind gut und auf sicheren Wegen zu erreichen. Ein attraktives Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene - in und um Bargteheide – werden durch das Kino- und Theatergebäude, das beheizte Freibad, den TSV Bargteheide und den Golf Club Jersbek geboten. Mit der Autobahn-Anschlussstelle an die Autobahnen A1, A21 und die B404 erschließt sich das weitere Umland sehr bequem. Der Bahnhof Bargteheide bietet einem die Möglichkeit, mit der Regionalbahn R10 Richtung Hamburg oder Lübeck sein Ziel zu erreichen.

Objektnummer: 24197018 - 22941 Bargteheide

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 24197018 - 22941 Bargteheide

## 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)