

Tangstedt

Eine Klasse für sich: Ausstattung - Energie - Technik

Property ID: 24197020

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 968 m²

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

At a glance

Property ID	24197020
Living Space	ca. 170 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	785.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	45.27 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.07.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



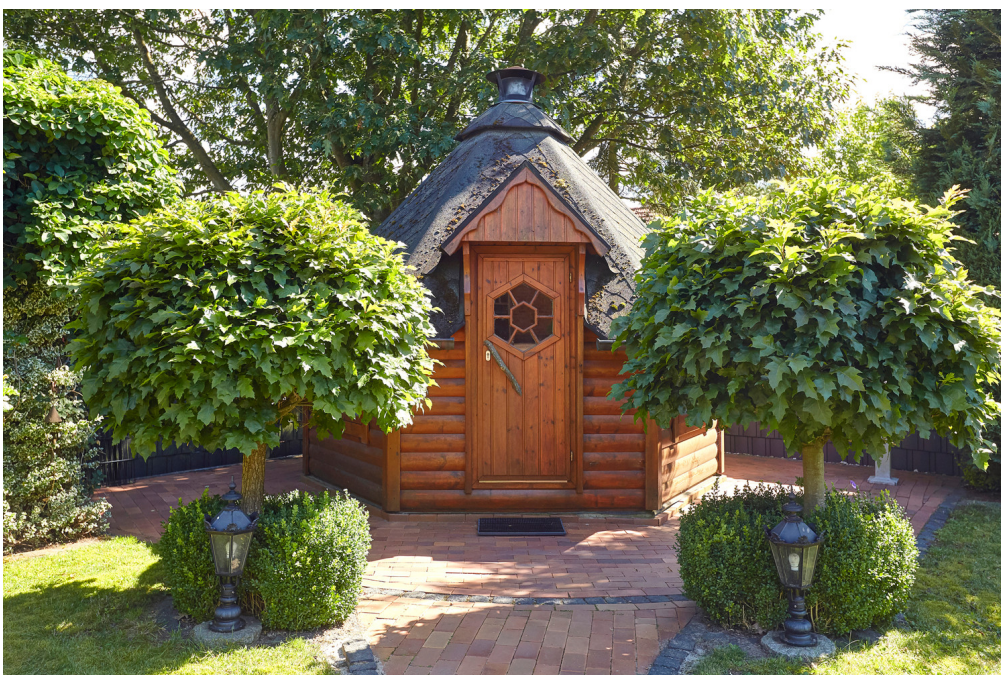
Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

The property



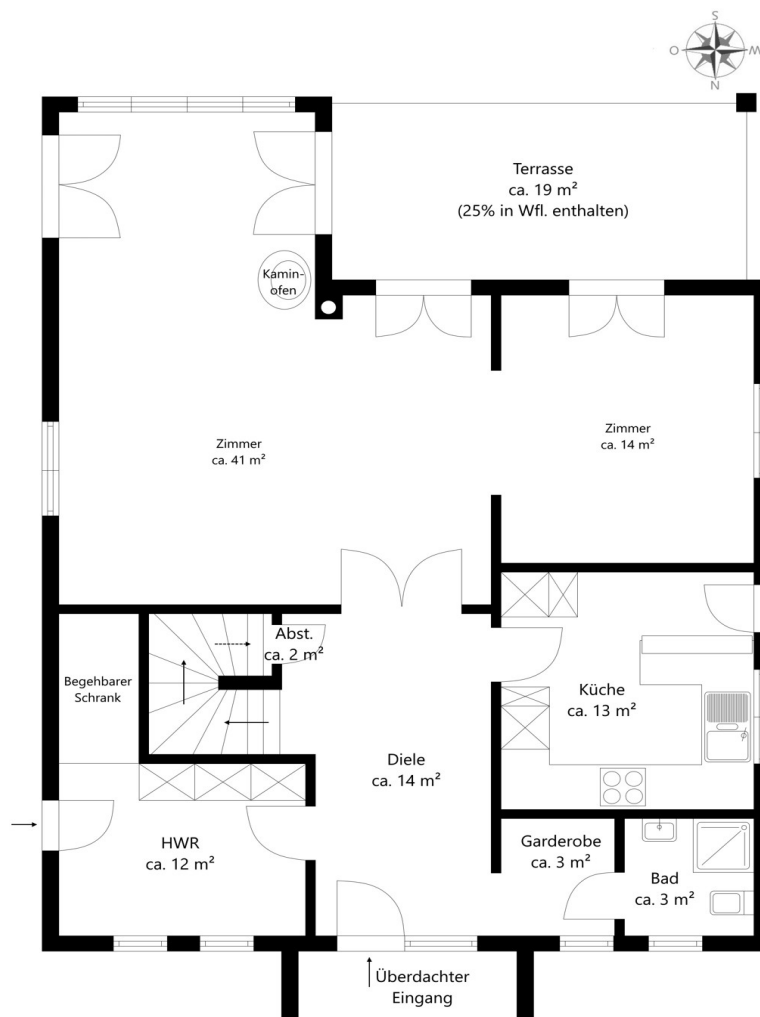
Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

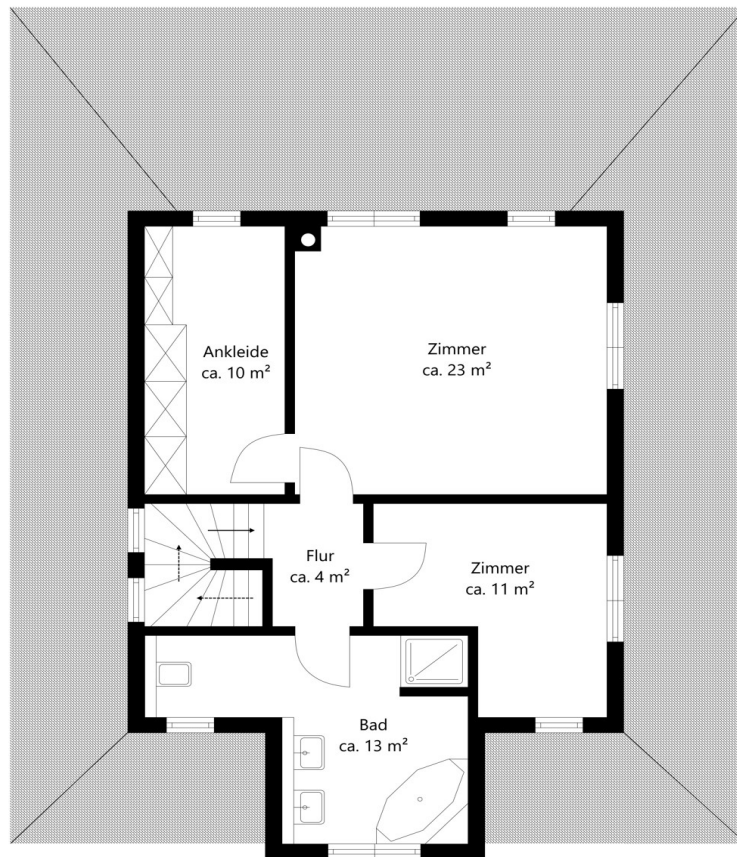
The property



Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

A first impression

Dieses moderne Toskana-Haus mit dem typischen umlaufenden Dachkranz und Staffelgeschoss wurde 2008 fertig gestellt. Es präsentiert sich neuwertig und sowohl technisch als auch energetisch auf dem neuesten Stand. Das tolle Süd-Grundstück mit ca. 968 m² bietet im vorderen Bereich eine gepflasterte Hoffläche und ein geräumiges Doppelcarport mit angrenzendem Schuppen und öffnet sich im hinteren Gartenbereich nach Süd-Westen. Die umlaufenden Terrassenflächen ermöglichen außerdem, dass Sie diese optimale Ausrichtung zu jeder Tageszeit vollends genießen können. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m² und empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, eine doppelflügelige Tür gibt den Blick in den Wohn- und Essbereich frei. Der Wohnbereich profitiert zum Garten hin von bodentiefen Fensterelementen, welche diesem Bereich einen Wintergarten-Charakter verleihen. Ein Kaminofen sorgt hier auch in der kalten Jahreszeit für wohlige Momente. Der Essbereich ist optisch gegliedert und bietet Zugang zu der vorgelagerten, geschützten und überdachten Terrasse. Die Küche gleich nebenan wurde mit hochwertigen Einbauten im Landhaus-Stil ausgestattet. Sie bietet viel Stauraum und Arbeitsflächen sowie ein ansprechendes Ambiente. Eine Tresen-Situation in der Mitte des Raumes lädt zum Verweilen ein, zudem bietet ein eigener Terrassenzugang praktische Abläufe und ein gemütliches Ruheplätzchen auf der Küchenbank. Von der Diele erreichen Sie außerdem einen separaten Garderoben-Bereich, der an ein kleines Duschbad angrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, hier ist ebenfalls die Haustechnik untergebracht. Einbauschränke und ein begehbare Schrank halten wertvolle Stauräume bereit und ein weiterer Außenzugang zum Carport erleichtert das Verstauen von Einkäufen. Der Treppenaufgang mündet im Obergeschoss in einer kleinen Galerie. Ein großes Schlafzimmer wird von zwei Seiten belichtet und bietet gute Stellflächen für Ihre Möbel. Das angrenzende Ankleidezimmer hat ebenfalls ein Tageslicht-Fenster und wurde mit Einbauschränken ausgestattet. Neben einem weiteren Zimmer, welches als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden könnte, steht ein großes Badezimmer zur Verfügung. Hier befinden sich eine Eckbadewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken – hier können Sie zum Feierabend ausspannen oder gut in den Tag starten. Der liebevoll angelegte Außenbereich hält neben den diversen Terrassenflächen als besonderes Highlight eine Grill-Kota bereit, welche stilecht eingerichtet ist und geselliges Zusammensein mit Freunden und Familie verspricht. Entdecken Sie Ihr Sweet Home inmitten der Natur!

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

Details of amenities

- * Komplette eingezäuntes Grundstück mit südlicher Ausrichtung
- * Elektrische Toreinfahrt im Landhausstil, Zaunanlage passend
- * Doppelcarport mit zusätzlichem Motorrad-Stellplatz und zwei Schuppen
- * Einheitliche, pflegeleichte Bodenbeläge
- * Kaminofen
- * Fußbodenheizung im gesamten Haus
- * Gastherme aus 12/2021
- * Abschließbare Sprossenfenster
- * Elektrische Außenrollläden mit Funksteuerung
- * Diverse, hochwertige Einbauschränke
- * Deckenspots (Diele und Badezimmer sowie überdachte Terrasse)
- * 6.000 Liter unterirdischer Regenwassertank
- * Grill-Kota

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

All about the location

Die angebotene Immobilie liegt im familienfreundlichen Tangstedt, im schönen Ortsteil Wiemerskamp. Tangstedt befindet sich am nördlichen Stadtrand von Hamburg und östlich von Norderstedt, hier wohnt man mitten in der Natur vor den Toren der Stadt. Wiemerskamp zeichnet sich besonders durch die idyllische Lage direkt am Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook aus. Die umliegenden Wiesen und Felder sowie der Rader Forst und der Alsterlauf laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bilden ein herrliches Naherholungsgebiet. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in Tangstedt. Ein breiteres Angebot finden Sie in Hamburg-Duvenstedt und in Bargteheide. Hier befinden sich zudem diverse Dienstleister, Apotheken und Ärzte. Verschiedene Restaurants laden in gemütlicher Atmosphäre zu einem vielfältigen gastronomischen Angebot ein. Das nahe gelegene Gut Wulksfelde bietet neben regionalen Angeboten im eigenen Hofladen, das Restaurant Gutsküche, einen Streichelzoo und ist mit saisonalen Veranstaltungen ein Ausflugsziel für die ganze Familie. Die Sportvereine Wilstedter S.V. und der Tennisclub Tangstedt e.V. bieten eine breite Auswahl an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene. Des Weiteren finden sich Reitställe und Golfplätze in der näheren Umgebung. Tangstedt verfügt durch die B432 über eine gute Verkehrsanbindung in die Hamburger Innenstadt und in den Norden Richtung Bad Segeberg. Die Autobahnen A1, A21 und A7 erschließen dann das weitere Umland. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bietet Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 45.27 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Property ID: 24197020 - 22889 Tangstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25 Ahrensburg

E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com