

Bargteheide – Bargteheide

# Großzügiger Raum und Ruhe im Grünen

????????? ??????????: 24197016



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

???? ??????: 519.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 993 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24197016	????? ???????	519.000 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????	????????????????????
????? ?????????????	1974	????????????	????????
?????? ?????????????	1 x ????????????	????????	?????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????,
	1 x ????????		????????????????
			????????

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	215.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ?????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?? ?????????





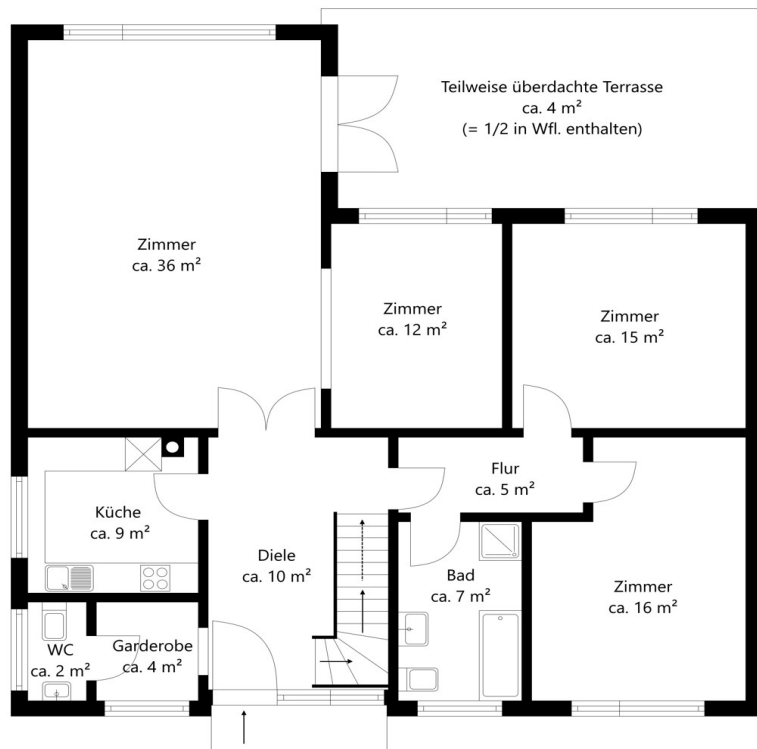
???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

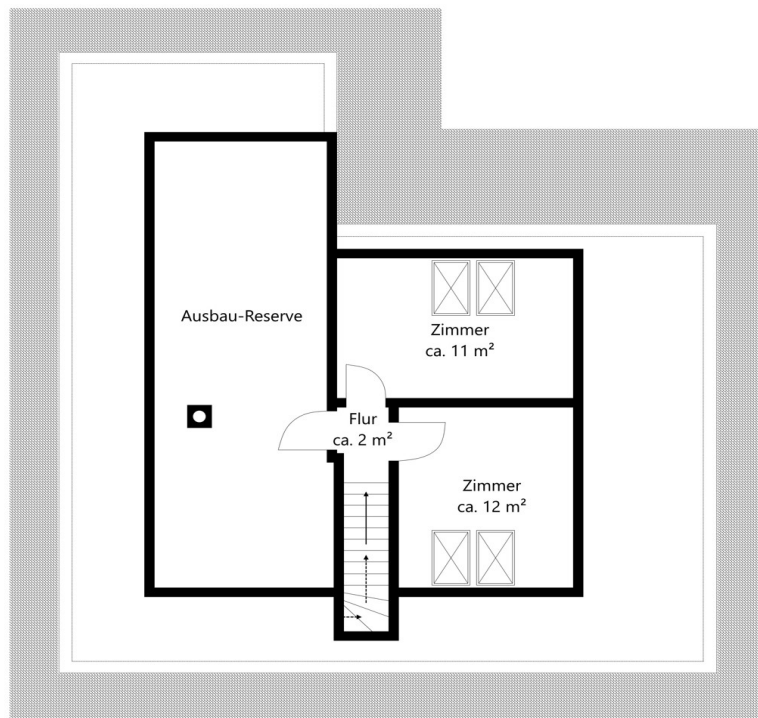
?? ?????????



???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

??? ?????? ???????????

Diese familienfreundliche Immobilie aus dem Baujahr 1974 befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Bargteheide auf einem ca. 997 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit schöner Süd/Ost-Ausrichtung. Die gelungene Raumaufteilung mit derzeit vier Schlafzimmern lässt sich darüber hinaus im Rahmen einer energetischen Sanierung im Obergeschoss noch um eine Ausbau-Reserve erweitern und bietet viel Platz für eine große Familie. Die helle Diele mit Treppenaufgang bietet eine Garderobennische mit anschließendem Gäste-WC. Die Küche überzeugt mit einer guten Größe, reichlich Stauflächen und praktischen Abläufen. Ein Öffnen der Küche zum Wohnbereich wäre im Rahmen einer Umgestaltung eventuell denkbar. Den großzügigen Wohnbereich betreten Sie durch eine doppelflügelige Tür, durch einen Rundbogen separiert schließt sich ein Essbereich an, der Platz für eine große Familientafel bietet. Vorgelagert und vom Wohnbereich zugänglich befindet sich die teilweise überdachte Süd-Terrasse mit schönem Blick in den Garten. Ein kleiner Flur geht von der Diele ab und führt zu den Privaträumen im Erdgeschoss. Hier stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Garten- und zur Straßenseite sowie ein großes Vollbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im Obergeschoss sind zwei weitere Zimmer untergebracht, welche jeweils von zwei Dachflächenfenstern belichtet werden. Als Erweiterungsfläche steht noch eine Ausbau-Reserve im Flügel zur Gartenseite zur Verfügung, hier bieten sich weitere Nutzungsmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Neben einem großen Hobbykeller sind weitere Kellerräume als Vorratskeller, Werkstatt, Waschküche oder Staufläche vorhanden. Im Jahr 2021 wurde eine Viessmann Gasbrennwerttherme eingebaut, zudem wurde die Immobilie über die Jahre fortlaufend instandgehalten. Eine freistehende Einzelgarage bietet Platz für Ihr Fahrzeug, ein Gartenhaus ermöglicht das Unterbringen von Gartengeräten und der weitläufige Garten lädt zum Verweilen und Spielen im Freien ein. Schreiben Sie hier das nächste Kapitel Ihrer Familiengeschichte fort.

??????? ???????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

??? ??? ??? ???????????

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. Der gegenüber liegende Kindergarten und Spielplatz unterstreichen die familienfreundliche Lage dieser Immobilie. 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.

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24197016 - 22941 Bargteheide – Bargteheide

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ???:

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)